

ARABAKO FORU ALDUNDIA

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Administrazio Xedapenak

Diputatu Nagusiaren Foru Dekretuak

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

5925

Diputatu nagusiaren azaroaren 20ko 181/2013 FORU DEKRETUA. Honen bidez, Arabako Foru Administrazioaren Aholku Batzordeko kideak izendatzen dira.

Irailaren 28ko 243/2009 Foru Dekretuaren bitartez, Mercedes Ibarrola Ojenbarrena eta Carlos Dominguez de Pablo izendatu ziren Arabako Foru Administrazioaren Aholku Batzordeko kide.

Arabako Foru Administrazioaren Aholku Batzordea osatu eta haren arautegi organikoa onartzen duen martxoaren 30eko Diputatuen Kontseiluaren 40/1999 Foru Dekretuak hau adierazten du bere 8.2 artikuluan:

“2- Batzordekideak lau urtez jardungo dute dagozkien eginkizunetan, baina iraupen bereko aldi gehiagotarako izenda daitezke berriro ere. Betiere, kargu hori honako arrazoi hauetako batengatik utziko dute:

- Izendapeneko aldia amaitzeagatik.
- Zerbitzu aktiboa utzi eta beste egoera administratibo batera igarotzean.
- Beste Administrazio Publiko batean lanean aritzean eta beste egoera administratibo batera igarotzea ezinezkoa denean.
- Foru Administrazioko funtzionario izaera galtzean.

Aurreko a) idatz zatian esandakoa gorabehera, batzordekideek beren eginkizunetan jarraituko dute ordezkatzatzen dituzten edo izendapen berria jasotzen duten arte.”

Mercedes Ibarrola Ojenbarrena eta Carlos Dominguez de Pablo daude a) idatz zatian aurreikusitako egoeran.

Hortaz, bidezkoa da beste kide batzuk izendatzea Aholku Batzordeko.

Horregatik, Arabako Foru Administrazioaren Aholku Batzordearen arautegi organikoak (martxoaren 30eko Diputatuen Kontseiluaren 40/1999 Foru Dekretuaren bidez onartua) zazpigarren artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, honakoa

XEDATU DUT

LEHENENGOA.- Mercedes Ibarrola Ojenbarrena eta Carlos Dominguez de Pablo berriro ere Arabako Foru Administrazioaren Aholku Batzordeko kide izendatzea, lau urteko aldi baterako.

BIGARRENA.- Foru dekretu hau, onartzen den egunean jarriko da indarrean, ALHAOn argitaratzen den eguna gorabehera.

Vitoria-Gasteiz, 2013ko azaroaren 20a.– Diputatu nagusia, JAVIER DE ANDRÉS GUERRA.– Diputatu Nagusiaren Kabinetearen zuzendaria, OSCAR BELTRÁN DE OTÁLORA MARTÍNEZ DE ANTOÑANA.

Foru Aginduak

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

5876

462/2013 FORU AGINDUA, irailaren 23koa, onartzen duena bete direla Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren otsailaren 29ko 84/2012 Foru Aginduak, Arratzua-Ubarrundiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea zati batean onartu zuenak, ezarritako baldintzak, funtsezkoak ez zirenak.

AURREKARIAK

2013ko uztailaren 26an, Arratzua-Ubarrundiako Udalak HAPOn testu bateratu partziala bidali zuen. Bertan, Ingurumen eta Hirigintza

Disposiciones Administrativas

Decretos Forales del Diputado General

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

5925

DECRETO FORAL 181/2013, del Diputado General de 20 de noviembre, por el que se designan vocales de la Comisión Consultiva de la Administración Foral de Álava.

Mediante Decreto Foral 243/2009, de 28 de septiembre, se designó como Vocales de la Comisión Consultiva de la Administración Foral de Álava, a Mercedes Ibarrola Ojenbarrena y Carlos Dominguez de Pablo.

El artículo 8.2 del Decreto Foral 40/1999, del Consejo de Diputados, de 30 de Marzo, que crea la Comisión Consultiva de la Administración Foral de Álava, aprobando su Reglamento orgánico, señala:

“2- Los Vocales desempeñarán la función que les es propia por un período de cuatro años, pudiendo ser designados nuevamente para sucesivos períodos de igual duración, cesando, en todo caso, por alguna de las causas siguientes:

- Expirar el período para el que fueron nombrados.
- Pasar a una situación administrativa distinta de la de servicio activo.
- Prestar servicios en otra Administración Pública y no proceda pasar a otra situación administrativa.
- Perder la condición de funcionario de la Administración Foral.

No obstante lo dispuesto en el párrafo a) precedente, los Vocales continuarán en funciones hasta que no sean sustituidos o bien sean objeto de nueva designación.”

En la circunstancia prevista en el apartado a) se encuentran a Mercedes Ibarrola Ojenbarrena y Carlos Dominguez de Pablo.

Procede por tanto la designación de nuevos Vocales de la Comisión Consultiva.

En su virtud, de acuerdo con lo señalado en el artículo siete del Reglamento Orgánico de la Comisión Consultiva de la Administración Foral de Álava, aprobado por Decreto Foral del Consejo de Diputados 40/1999, de 30 de marzo,

DISPONGO

Primero.- Designar nuevamente como Vocales de la Comisión Consultiva de la Administración Foral de Álava a Mercedes Ibarrola Ojenbarrena y Carlos Dominguez de Pablo por un periodo de cuatro años.

Segundo.- Este Decreto Foral entrará en vigor el día de su adopción, sin perjuicio de su publicación en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, a 20 de noviembre de 2013.– Diputado general, JAVIER DE ANDRÉS GUERRA.– Director del Gabinete del Diputado General, OSCAR BELTRÁN DE OTÁLORA MARTÍNEZ DE ANTOÑANA.

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

5876

ORDEN FORAL 462/2013, de 23 de septiembre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones de carácter no sustancial impuestas en la Orden Foral 84/2012, de 29 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó parcialmente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia remite el Texto Refundido Parcial del PGOU en el que

Saileko diputatuaren otsailaren 29ko 84/2012 Foru Aginduan ezarritako aldaketak, funtsezkoak ez direnak, jaso ziren.

OINARRIAK

Aurkeztutako HAPOn testu bateratu partzialaren bidez, otsailaren 29ko 84/2012 Foru Aginduak laugarren xedapen zatian ezarritako baldintzak, funtsezkoak ez direnak, soilik bete dira.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, honakoa

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren otsailaren 29ko 84/2012 Foru Aginduak laugarren xedapen zatian –planaren behin betiko onarpen partzialari buruzkoa– ezarritako baldintzak. Foru agindu horren bidez, Arratzua-Ubarrundiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea zati batean onartu ez, zati batean bertan behera utzi eta zati batean onartu egin zen.

Bigarrena.- Ebazpen hau eta zati batean onartutako hirigintza arautegia ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta bere aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2013ko irailaren 23a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

ARAU OROKORRAK

AURKIBIDEA

XEDATZEN DUT

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 plangintzaren normalizazio sistema

1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

1.1.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako dokumentazioa

1.1.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako agirien interpretazioa

BIGARREN TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduren mailak

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak

1.2.1.3. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1.2.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen aldaketak

1.2.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen berrikuspena

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK

1. atala. Orokorrean

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa

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

1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.4. artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Debekatutako erabilera.

1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak

3. atala. Etxebizitza erabilera: azalpena

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak

recogen las modificaciones de carácter no sustancial impuestas en la Orden Foral 84/2012, de 29 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo.

FUNDAMENTOS

El texto refundido parcial del PGOU presentado ha dado cumplimiento únicamente a las condiciones no sustanciales del Dispongo Cuarto de la Orden Foral 84/2012, de 29 de febrero.

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

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones del Dispongo Cuarto de aprobación definitiva parcial impuestas en la Orden Foral 84/2012, de 29 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se denegó parcialmente, suspendió parcialmente y se aprobó parcialmente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística parcialmente aprobada.

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, 23 de septiembre de 2013.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

NORMATIVA

ÍNDICE

DISPONGO

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

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan General de Ordenación Urbana

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

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

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

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana

TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1.3.1. USOS DEL SUELO

Sección 1ª. Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de 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 la presente normativa urbanística

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 priorizado y uso compatible. Uso prohibido

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

4. atala. Industria erabilera: azalpena
 1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak
 1.3.1.10. artikulua. Industria erabileraren kategoriak
 1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera
 1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera
 5. atala. Hirugarren sektorea: azalpena
 1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak
 6. atala. Gizarte ekipamendua: azalpena
 1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak
 7. atala. Komunikazioak eta garraioak: azalpena
 1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak
 8. atala. Espazio libreak: azalpena
 1.3.1.16. artikulua. Definizioa eta motak
 1.3.1.17. artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak
 1.3.1.18. artikulua. Espazio libreen tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak
 9. atala. Zerbitzuetarako azpiegituren erabilera: azalpena
 1.3.1.19. artikulua. Definizioa eta motak
 10. atala. Landa erabilera: azalpena
 1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak
 1.3.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA
 1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonifikazio orokorra. Definizioak eta edukiak
 1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa
 1.3.2.3. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko zonen zerrenda
 1.3.2.4. artikulua. Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeko sistemako zonetatik plan honetan ageri diren zonen definizioak
 1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak
 1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA
 1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Azalpena
 1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa
 1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpizonen zerrenda
 1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak
 1.3.4. KAPITULUA. ERABILEREN INTENTSITATEAK
 1.3.4.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa
 1.3.4.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua
 1.3.4.3. artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea
 LAUGARREN TITULUA. PLANEAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA
 1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA
 1.4.1.1. artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera
 1.4.2. KAPITULUA. HAZTATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EZARTZEA
 1.4.2.1. artikulua. Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua
 1.4.3. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREN GARAPENA
 1.4.3.1. artikulua. Aplikatuko den araubidearen formulazioa
 1.4.3.2. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea
 1.4.3.3. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu ez duen hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea
 1.4.3.4. artikulua. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea
 1.4.3.5. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea
 1.4.4. KAPITULUA. PLANEAMENDUA GAUZATZEA
 1.4.4.1. artikulua. Xedapen orokorrak

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 industrial compatible con la vivienda
 Artículo 1.3.1.12. Actividad industrial no compatible con la vivienda
 Sección 5ª. Contenido del uso terciario
 Artículo 1.3.1.13. Definición y clases
 Sección 6ª. Contenido del uso 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 espacios libres
 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 adscritos al sistema local de espacios libres
 Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios
 Artículo 1.3.1.19. Definición y clases
 Sección 10ª. Contenido del uso rural
 Artículo 1.3.1.20. Definición y clases
 CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL
 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 el presente Plan General de Ordenación Urbana
 Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava y existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana
 Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global
 CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
 Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido
 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. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada
 CAPÍTULO 1.3.4. INTENSIDADES DE LOS USOS
 Artículo 1.3.4.1. La edificabilidad física
 Artículo 1.3.4.2. Forma de medir la edificabilidad
 Artículo 1.3.4.3. La densidad de población o residencial
 TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y 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. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
 Artículo 1.4.3.1. Formulación del régimen aplicable
 Artículo 1.4.3.2. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana
 Artículo 1.4.3.3. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana
 Artículo 1.4.3.4. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbanizable no sectorizado
 Artículo 1.4.3.5. Régimen del desarrollo del planeamiento aplicable en suelo no urbanizable
 CAPÍTULO 1.4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
 Artículo 1.4.4.1. Disposiciones de carácter general

1.4.4.2. artikulua. Planeamendua gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze unitateak

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan (edo jarduketa bakarren esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.4.4. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatutako baina haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan (edo zuzkidura jarduketan esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.4.5. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan (edo jarduketa integratuen esparruetan) eta lurzoru urbanizagarrian planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.4.6. artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

1.4.5.1. artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzeko eskatzen diren proiektu motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera

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

1.4.5.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak

1.4.5.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatea

1.4.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

1.4.6.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea

1.4.6.2. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea

1.4.7. KAPITULUA. LEHENDIK BADIEN ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

1.4.7.1. artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak

1.4.7.2. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.3. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.4. artikulua. Planeamenduarekin bat datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.5. artikulua. Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.6. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak

1.4.7.7. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak

1.4.7.8. artikulua. Artatu beharra: azalpena

1.4.7.9. artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak

1.4.7.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea BOSGARREN TITULUA. AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK.

1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Definizioak eta eraikitze parametroak

1.5.1.1. artikulua. Finka eta lurzati

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakarra

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, lurzatiakitze lanetarako.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak.

Artículo 1.4.4.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución

Artículo 1.4.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización (o en los ámbitos de las actuaciones aisladas)

Artículo 1.4.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización pero no consolidado por el incremento de la edificabilidad ponderada (o en los ámbitos de las actuaciones de dotación)

Artículo 1.4.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano no consolidado por la urbanización (o en los ámbitos de las actuaciones integradas) y en suelo urbanizable

Artículo 1.4.4.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

CAPÍTULO 1.4.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.5.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras

Artículo 1.4.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización

Artículo 1.4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Artículo 1.4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales

CAPÍTULO 1.4.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 1.4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable

CAPÍTULO 1.4.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

Artículo 1.4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

Artículo 1.4.7.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.7.3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.7.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

Artículo 1.4.7.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada

Artículo 1.4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.7.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable

Artículo 1.4.7.8. Contenido del deber de conservación

Artículo 1.4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

Artículo 1.4.7.10. 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 edificatorios

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. Parcelas mínima y máxima edificables

Artículo 1.5.1.7. Parcelas mínima y máxima a efectos de parcelaciones

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

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

1.5.1.9. artikulua. Bideen lerrokadura

1.5.1.10. artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa

1.5.1.11. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa

1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu eremua

4. atala. Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak.

1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua

1.5.1.17. artikulua. Lurzatiaren azalera librea

5. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.18. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko dimentsioak.

1.5.1.19. artikulua. Jatorriko kota

1.5.1.20. artikulua. Eraikinaren altuera

1.5.1.21. artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak

6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higieena

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak.

1.5.1.24. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.5.1.25. artikulua. Erlaitz eta hegalek gehieneko irtengunea.

1.5.1.26. artikulua. Altueraz gorako eraikuntzak

1.5.1.27. artikulua. Patioak

1.5.1.28. artikulua. Hiri estetika babestea.

1.5.1.29. artikulua. Hesiak

1.5.1.30. artikulua. Zuhaitzen babesak.

1.5.1.31. artikulua. Eraikuntzaren diseinu, kalitate eta higieen baldintzak.

1.5.2. KAPITULUA.- LURZORU HIRITAR ETA HIRITARGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK

1. atala. Bizitegiarako azpizona pribatuetako 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. Landa herrigune zaharren a.2 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.4. artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpizonaren eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.5. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntza irekien a.5.1. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.6. artikulua. Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza atxikien a.5.2. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.7. artikulua. Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza bakartuen a.6.1. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.8. artikulua. Dentsitate baxuko bi familiako eraikuntzen a.6.2. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

2. atala. Industriako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.9. artikulua. Eraikuntzari eta erabilerei dagozkien baldintza komun orokorrak

3. atala. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabilera duten azpizona pribatuen baldintza orokorrak

1.5.2.10. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.11. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak.

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 y alturas de pisos

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. Salientes y entrantes en las fachadas

Artículo 1.5.1.25. Saliente máximo de cornisas y aleros

Artículo 1.5.1.26. Construcciones por encima de la altura

Artículo 1.5.1.27. Patios

Artículo 1.5.1.28. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 1.5.1.29. Vallados

Artículo 1.5.1.30. Protección del arbolado

Artículo 1.5.1.31. 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 privadas residenciales

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

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

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación de bajo desarrollo abierta

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de bajo desarrollo unifamiliar adosada

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy bajo desarrollo unifamiliar aislada

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2, de edificación de muy bajo desarrollo bifamiliar

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas privadas industriales

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales comunes referentes a la edificación y a los usos

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales comunes a los usos

4. atala. Komunikazioetako azpizonetako baldintza orokorrak

1.5.2.12. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.13. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

5. atala. Espazio askeen azpizona publikoetako baldintza orokorrak.

1.5.2.14. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.15. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

6. atala. Gizarte ekipamenduko azpierrezu publikoetako baldintza orokorrak.

1.5.2.16. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.17. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak.

7. atala. Zerbitzuen azpiegituren azpizonen baldintza orokorrak

1.5.2.18. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.19. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

8. atala. Uren azaleko jabari publikoko azpizonen baldintza orokorrak

1.5.2.20. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.21. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

9. atala. Azpizona guztien baldintza orokor gehigarri komunak

1.5.2.22. artikulua. Hegazkinen eragin akustikoak

1.5.2.23. artikulua. Hegazkinen zortasunen babes eremuak

1.5.2.24. artikulua. Goi tentsioko lineen babes eremuak

1.5.2.25. artikulua. Gasbideen babes eremuak

1.5.2.26. artikulua. Lurpeko edo lurgaineko akueduktuen babes eremuak

1.5.2.27. artikulua. Bide komunikazioen babes eremuak

1.5.2.28. artikulua. Ibai ibilguen babes eremuak

1.5.2.29. artikulua. Urak har ditzakeen eremuak

SEIGARREN TITULUA. ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

1.6.1. KAPITULUA. BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1.1. artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa

1.6.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

1.6.1.3. artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak

1.6.1.4. artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik

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

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

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen ingurumen baldintzak

1.6.1.8. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk.

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes comunes a los usos

Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 8ª. Condiciones generales de las subzonas de dominio público hidráulico superficial

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.21. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 9ª. Condiciones generales adicionales comunes a todas las subzonas

Artículo 1.5.2.22. Afecciones acústicas aeronáuticas

Artículo 1.5.2.23. Área de protección de servidumbres aeronáuticas

Artículo 1.5.2.24. Área de protección de líneas de alta tensión

Artículo 1.5.2.25. Área de protección de gasoductos

Artículo 1.5.2.26. Área de protección de acueductos subterráneos o aéreos

Artículo 1.5.2.27. Área de protección de comunicaciones viarias

Artículo 1.5.2.28. Área de protección de cauces fluviales

Artículo 1.5.2.29. Áreas inundables

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.6.1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J.1, DE ESPECIAL PROTECCIÓN, Y J.2, PRESERVADAS

Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas

Artículo 1.6.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos y en las áreas de protección de las infraestructuras generales

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. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos

Artículo 1.6.1.8. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos

XEDAPEN IRAGANKORRA

B.2. ARAU BEREZIAK

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK

2.1.1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK HIRI LURZORUAN

- 2.1.1.1. artikulua. Antolamendu xehatuko AR.01 esparrua
- 2.1.1.2. artikulua. Antolamendu xehatuko AZ.01 esparrua
- 2.1.1.3. artikulua. Antolamendu xehatuko BE.01 esparrua
- 2.1.1.4. artikulua. Antolamendu xehatuko BE.02 esparrua
- 2.1.1.5. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.01 esparrua
- 2.1.1.6. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.02 esparrua
- 2.1.1.7. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.03 esparrua
- 2.1.1.8. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.04 esparrua
- 2.1.1.9. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.05 esparrua
- 2.1.1.10. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.06 esparrua
- 2.1.1.11. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.07 esparrua
- 2.1.1.12. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.08 esparrua
- 2.1.1.13. artikulua. Antolamendu xehatuko LA.01 esparrua
- 2.1.1.14. artikulua. Antolamendu xehatuko LU.01 esparrua
- 2.1.1.15. artikulua. Antolamendu xehatuko ME.01 esparrua
- 2.1.1.16. artikulua. Antolamendu xehatuko NA.01 esparrua
- 2.1.1.17. artikulua. Antolamendu xehatuko NA.02 esparrua
- 2.1.1.18. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.01 esparrua
- 2.1.1.19. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.02 esparrua
- 2.1.1.20. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.03 esparrua
- 2.1.1.21. artikulua. Antolamendu xehatuko ZI.01 esparrua
- 2.1.1.22. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.01 esparrua
- 2.1.1.23. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.02 esparrua
- 2.1.1.24. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.03 esparrua
- 2.1.1.25. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.04 esparrua

2.1.2. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

- 2.1.2.1. artikulua. Antolamendu xehatuko LU.02 esparrua
- 2.1.2.2. artikulua. Antolamendu xehatuko ME.02 esparrua
- 2.1.2.3. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.04 esparrua
- 2.1.2.4. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.05 esparrua

2.1.3. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

- 2.1.3.1. artikulua. Antolamendu xehatuko AU.01 esparrua
- 2.1.3.2. artikulua. Antolamendu xehatuko AU.02 esparrua
- 2.1.3.3. artikulua. Antolamendu xehatuko AU.03 esparrua

BIGARREN TITULUA. EGITURAZKO ESKU HARTZEETARAKO ESPARRUAK

2.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

2.2.1.1. artikulua. Sortu berri diren egiturazko jarduerarako esparruak

- 2.2.1.2. artikulua. Badauden egiturazko jarduerarako esparruak

B.3. HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATUR-GUNEAK BABESTEKO ARAUAK (3. LIBURUA)

TITULU BAKARRA

3.1.1. KAPITULUA. KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAIL-KAPENA

- 3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa
- 3.1.1.2. artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

- 3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen 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. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak: laburpen taula

- 3.1.2.5. artikulua. Arkeologia zonak
- 3.1.2.6. artikulua. Ustezko arkeologia zonak
- 3.1.2.7. artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

B.2. NORMAS PARTICULARES (LIBRO 2)

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

- Artículo 2.1.1.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AR.01
- Artículo 2.1.1.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AZ.01
- Artículo 2.1.1.3. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.01
- Artículo 2.1.1.4. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.02
- Artículo 2.1.1.5. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.01
- Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.02
- Artículo 2.1.1.7. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.03
- Artículo 2.1.1.8. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.04
- Artículo 2.1.1.9. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.05
- Artículo 2.1.1.10. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.06
- Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.07
- Artículo 2.1.1.12. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.08
- Artículo 2.1.1.13. Ámbito de ordenación pormenorizada LA.01
- Artículo 2.1.1.14. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.01
- Artículo 2.1.1.15. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.01
- Artículo 2.1.1.16. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.01
- Artículo 2.1.1.17. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.02
- Artículo 2.1.1.18. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.01
- Artículo 2.1.1.19. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.02
- Artículo 2.1.1.20. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.03
- Artículo 2.1.1.21. Ámbito de ordenación pormenorizada ZI.01
- Artículo 2.1.1.22. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.01
- Artículo 2.1.1.23. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.02
- Artículo 2.1.1.24. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.03
- Artículo 2.1.1.25. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.04

CAPÍTULO 2.1.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- Artículo 2.1.2.1. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.02
- Artículo 2.1.2.2. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.02
- Artículo 2.1.2.3. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.04
- Artículo 2.1.2.4. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.05

CAPÍTULO 2.1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 2.1.3.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.01
- Artículo 2.1.3.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.02
- Artículo 2.1.3.3. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.03

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.2.1. ÚNICO

Artículo 2.2.1.1. Ámbitos de intervención estructural de nueva creación

- Artículo 2.2.1.2. Ámbitos de intervención estructural existentes

B.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES (LIBRO 3)

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. Tabla-resumen de los bienes inmuebles de interés histórico y arquitectónico presentes en el catálogo

- Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas
- Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica
- Artículo 3.1.2.7. Áreas del patrimonio de interés naturalístico

3.1.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA

3.1.3.1. artikulua. Katalogatutako ondasunen eta elementuen babes araubide orokorra

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. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea

3.1.3.5. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA****1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia**

1. Hiri antolamendurako plan orokor hau Arratzua-Ubarrundiako udal barruti osoan aplikatuko da indarrean jartzen denetik aurrera.

2. Indarraldiak ez du edukiko mugaegunik plana berrikusten ez den artean; nolana ere, aldaketak egin daitezke.

1.1.1.2. artikulua. Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema

1. Hiri antolamendurako plan orokor hau Arabako hirigintza plangintza normalizatzeko sistema izeneko aplikazio informatikoarekin egin da. Arabako Lurralde Historikoan landu beharreko plangintzarako edozein tresnarentzat euskarri gisa balio izateko aplikazio orokor bat denez, bertan, dokumentu honetan jaso ez diren zehaztapen batzuk egon daitezke (lurzoru motak, zonak eta azpizonak, etab.). Ondoko artikuluetan eta antolamenduko planoetan horren berri ematen da zehatz-mehatz.

1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

1. Hirigintzako arau hauek honela daude artikulatuta: liburuak, tituluak, kapituluak eta, batzuetan, atalak.

2. Artikulu bakoitzaren kodeak lau digitu dauzka. Lehenengoa liburuarri dagokio, bigarrena tituluari, hirugarrena kapituluari eta laugarrena kapitulu barruko hurrenkerari. Atalak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako dokumentazioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan agiri hauek daude:

- “A. Memoria”
 - o “A.1. Informazio eta justifikazio memoria”.
 - o “A.2. Ingurumen eraginaren aurretiazko txostena bete dela justifikatzen duen memoria”.
 - o “A.3. Estandarrak bete direla justifikatzen duen memoria”.
- “B. Hirigintzako arautegia”
 - o B.1. Arau orokorrak (1. liburua).
 - o B.2. Arau bereziak (2. liburua).
 - o B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua).
- “C. Planoak”
- “D. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria”
 - Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioa/Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena.

2. Hirigintzako arautegian agiri hauek daude: “B.1. Arau orokorrak (1. liburua)”, “B.2. Arau bereziak (2. liburua)” eta “B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)”.

3. Lurraldeko hiri antolamendurako planoetan ondoko hauek daude:

- P-1. Udal barrutiaren kalifikazioa.
 - o P-1.1. Udal barrutiaren kalifikazioa. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak.

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1.3.1. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados

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

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 Arratzua-Ubarrundia.

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

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana 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 Histórico de Álava puede haber en ella determinaciones (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 General de Ordenación Urbana

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana está constituido por los siguientes documentos:

- Documento “A. Memoria”.
 - o “A.1. Memoria informativa y justificativa”.
 - o “A.2. Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental”.
 - o “A.3. Memoria justificativa de cumplimiento de estándares”.
- Documento “B. Normativa urbanística”.
 - o B.1. Normas generales (Libro 1).
 - o B.2. Normas particulares (Libro 2).
 - o B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3).
- Documento “C. Planos”.
- Documento “D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica”.
 - Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental/Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. La normativa urbanística se compone de los documentos “B.1. Normas generales (Libro 1)”, “B.2. Normas particulares (Libro 2)” y “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)”.

3. Los planos de ordenación urbanística del territorio se componen de:

- P-1. Calificación del término municipal.
 - o P-1.1. Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales.

- P-2. Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu xehakatuaren eremuak
- P-3. Zonifikazio orokorra hiri lurzuruan eta lurzoru urbanizagarrian.
- P-4. Zonifikazio xehatua.
- P-5. Eraikinen ezaugarriak.
- P-6. Garapenerako eta gauzatzeko araubideak.
- P-7. Lerrokadurak eta sestrak.
- P-8. Zerbitzu sarearen azpiegiturak.

Hiri antolamendurako plan orokor hau baliabide baliabide informatikoen bide egin denez, plano bakoitza hainbat eskalatan editatu daiteke. Hala ere, P-1, P-1.1 eta P-2 planoak egiteko oinarri moduan Arabako Foru Aldundiaren 1/10.000 eta 1/5.000 eskalako kartografia erabili da eta gainontzeko planoak egiteko 1/500 eskalako. Salbuespena: P-7 plano multzoa egiteko Arabako Foru Aldundiaren katastro zerbitzuak emandako katastroko plano erabiltzea hautatu da.

1.1.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako agirien interpretazioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburuekin eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

2. Zalantzaren bat edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarria den interpretazioa nagusituko da. Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judicialaren eskumeneko funtzioen bitartez egindako interpretazioak.

3. Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioaren 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 eragina badauka hiri antolamendurako plan orokor honen alderdi garrantzitsuren batean, bidezkotzat jotzen den aldaketari ekingo zaio arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen idazkera ezartzeko.

4. Hiri antolamendurako plan orokor honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebatziko dira:

a) Hiri antolamendurako plan orokor honetako determinazio bat eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza jardueri zuzenean aplikatzen diren legeak edo araubidezko xedapenetako determinazio baten artean kontraesan bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

b) Plano batzuk zerbaitetan bat ez badatoz, eskala xeheenean adierazitakoa hartuko da baliozkotzat, memoriatik zalantzarik gabe besterik ondorioztatzen ez bada.

Bat ez datozen planoak eskala berekoak badira, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak gailenduko dira, memorian zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

c) Planoen eta hirigintzako arauen artean kontraesanik badago, arauetan ezarritakoa izango da nagusi, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez bada.

d) Kalifikazio orokorreko eta xehakatuaren zehaztapenak, eta gauzatzeari buruzkoak, beren eremuetan gailendu egingo zaizkie arau orokor hauei.

e) Nolanahi ere, eremu desberdinei buruzko neurriei buruz denean, beti nagusituko dira benetako azalerakoak, hau da, hiri antolamendurako plan orokor honetan zehaztatutakoari dagokionez eta beraz garatzen duten planoetan modu frogagarrian egiaztatutakoak.

Hiri antolamendurako plan orokor honetako arau planoen eduki grafikoari buruz egiten den neurketa edo interpretazioa, "Arabako hirigintza plangintza normalizatzeko sistema" aplikazioa erabiliz gauzatu, edukiaren paperezko euskarrian daukan edizio grafikoan egindako beste edozeinen gainetik nagusituko da.

• P-2. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación.

- P-3. Zonificación global en suelo urbano y urbanizable.
- P-4. Zonificación pormenorizada.
- P-5. Condiciones de la edificación.
- P-6. Regímenes de desarrollo y de ejecución.
- P-7. Alineaciones y rasantes.
- P-8. Infraestructuras de la red de servicios.

Dado que el presente Plan General de Ordenación Urbana 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 P-1, P-1.1 y P-2 se ha utilizado como base la cartografía de la Diputación Foral de Álava a escalas 1/10.000 y 1/5.000 y para el resto la cartografía a escala 1/500, salvo en la serie de planos P-7, en donde se ha optado por incluir el plano catastral proporcionado por el servicio de catastro de la Diputación Foral de Álava.

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

1. Este Plan General de Ordenación Urbana 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 General de Ordenación Urbana, 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 del presente Plan General de Ordenación Urbana se resolverá siguiendo estos criterios:

a) Las contradicciones entre cualquier determinación del presente Plan General de Ordenación Urbana 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 saldarán 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, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

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 fehacientemente sobre la especificada en el presente Plan General de Ordenación Urbana y en los planos que lo desarrollan.

La medición o interpretación que se realice sobre el contenido gráfico de los planos normativos del presente Plan General de Ordenación Urbana, efectuada con la utilización de la aplicación sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava, tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

Aurrekoa alde batera utzita, hiri antolamendurako plan orokor honetako ondoko artikuluetan ezarritakoa hartu behar da aintzat: 1.2.1.3. "Plan orokor honen zehaztapenen araeukiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak", 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorraren zehaztapenen araeukiko lotura eta tolerantziak" eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuaren zehaztapenetan onartutako tolerantziak".

BIGARREN TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 50.3.a artikuluan ezarritakoaren arabera hiri antolamendurako plan orokor honetako hirigintzako antolamenduan maila hauek daude: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

2. Hirigintzako arau hauetan banaka azaltzen dira antolamendu maila bakoitzari dagozkion zehaztapenak.

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak

1. Antolamendu xehatuko esparrua (AXE) hiri lurzoru urbanizagarria da, planeamendu orokorrean antolamendu xehatu uniforme jaso duena, edo jasoko duena, planeamendu orokorra planeamendu xehatuaren bidez garatuz gero. Horrez gain, kontzeptu horrek urbanizagarria ez den lurzoruan kokatuta dauden eta hiri antolamendurako plan orokor honetan definitutako hirigintza plangintzaren bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak ere barne hartzen ditu.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 51. artikulua arabera hiri lurzoruan esparru horiek eremuak dira eta lurzoru urbanizagarrian sektoreak.

2. Antolamendu xehatuko esparru batean eremu pribatu edota publiko bat edo gehiago egon daitezke.

3. Hiri antolamendurako plan orokor honetan antolamendu xehatuko eremu hauek daude hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

ARROIABE

- AR.01 Landa lurreko herrigune zaharra.

ARZUBIAGA

- AZ.01 Landa lurreko herrigune zaharra.

BETOLAZA

- BE.01 Landa lurreko herrigune zaharra.
- BE.02 Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Erdigunea.

DURANA

- DU.01 Landa lurreko herrigune zaharra. La Estación auzoa.
- DU.02 Industria eremu arrunta. La Estación auzoa (lehen MOA-3).
- DU.03 Dentsitate baxuko bizitegi zona. La Estación auzoa.
- DU.04 Landa lurreko herrigune zaharra.
- DU.05 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Ekialdea (lehen UAU-1).
- DU.06 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Ikastolabidea, hegoaldea (lehen MOA-2).
- DU.07 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Hegoaldea (lehen SAU-1).
- DU.08 Industria eremu arrunta. Eskalmendi (lehen MOA-4).

LANDA

- LA.01 Landa lurreko herrigune zaharra.

LUKO

- LU.01 Landa lurreko herrigune zaharra.
- LU.02 Industria zona: parke teknologikoa. Lladie. Legutio.

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 General de Ordenación Urbana", 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" de estas normas generales.

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 del presente Plan General de Ordenación Urbana 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

1. El ámbito de ordenación pormenorizada (o, indistintamente, AOP) 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 los sistemas generales sitios en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico que define el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Según lo señalado en el artículo 51 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el ámbito de suelo urbano se denomina área y el de suelo urbanizable sector.

2. Cada ámbito de ordenación pormenorizada puede estar formado por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3. En el presente Plan General de Ordenación Urbana existen los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada sitios en suelo urbano y urbanizable.

ARROIABE

- AR.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.

ARZUBIAGA

- AZ.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.

BETOLAZA

- BE.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.
- BE.02 Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural. Centro.

DURANA

- DU.01 Asentamiento antiguo de carácter rural. Barrio de La Estación.
- DU.02 Zona industrial común. Barrio de La Estación (antiguo MOA-3).
- DU.03 Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Barrio de La Estación.
- DU.04 Asentamiento antiguo de carácter rural.
- DU.05 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Este (antiguo UAU-1).
- DU.06 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Ikastolabidea sur (antiguo MOA-2).
- DU.07 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Sur (antiguo SAU-1).
- DU.08 Zona industrial común. Eskalmendi (antiguo MOA-4).

LANDA

- LA.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.

LUKO

- LU.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.
- LU.02 Zona industrial de parque tecnológico. Lladie. Legutio.

MENDIBIL

- ME.01 Landa lurreko herrigune zaharra.
- ME.02 Dentsitate baxuko bizitegi zona. Ekialdea. Uritxiti eremua.

LANGARA GANBOA

- NA.01 Landa lurreko herrigune zaharra.
- NA.02 Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Erdigunea.

URIBARRI GANBOA

- UL.01 Landa lurreko herrigune zaharra.
- UL.02 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Ipar-ekialdea (Txoisa auzoa).
- UL.03 Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Santiagolarra.
- UL.04 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Hego-ekialdea (Zelandia auzoa).

ZIRIANO

- ZI.01 Landa lurreko herrigune zaharra.

ZURBAO

- ZU.01 Landa lurreko herrigune zaharra.
 - ZU.02 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Iparraldea (lehen SAU-1).
 - ZU.03 Dentsitate baxuko bizitegi zona. Erdigunea (lehen UAU-1).
 - ZU.04 Dentsitate oso baxuko bizitegi zona. Erdigunea (lehen SAU-2).
 - ZU.05 Dentsitate baxuko bizitegi zona. Ekialdea.
4. Hiri antolamendurako plan orokor honetan antolamendu xehatuko eremu hauek daude lurzoru urbanizaezinean.

- AU.01 "Álava" klub nautikoa.
- AU.02 "Vitoria" klub nautikoa.
- AU.03 Zuhatzako uhartea.

5. Kasu berezi gisa, egiturazko antolamenduko esparrua (EAE) hiri antolamendurako plan orokor honek definitzen duen hirigintza planeamenduaren bitartez gauzatuko ez diren sistema orokorrak dauden lurzoru urbanizaezineko esparrua da.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan egiturazko antolamenduko esparru hauek daude (denak dira komunikazioen sistema orokorrekoak):

- Tren azpiegiturak: Euskadiko tren sare berria —Abiadura Handiko Trena (AHT)—; "euskal Y-a" esaten zaio (AIE.01)

- Oinezkoentzako edota bizikletentzako azpiegiturak: Vasco-Navarro treneko bide berdea (AIE.02).
- Bide azpiegiturak:
 - o AP-1 autobidea, Vitoria-Gasteiz/Eibar (AIE.04).

1.2.1.3. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari 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. artikuluan ("Kalifikazio orokorraren zehaztapenen araukiko lotura eta tolerantziak") adierazitako salbuespenekin eta tolerantziekin, horien aldatetek hiri antolamendurako plan orokor hau aldatuko dute eta hirigintzako legeriak horretarako ezarritako prozedurari jarraiki izapidetu behar da.

Zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

- a) Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:
 - a.1. P-1, P-1.1 eta P-3 planoetan jasotako zonifikazioa eta kalifikazio orokorra.

MENDIBIL

- ME.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.
- ME.02 Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Este. Zona Uritxiti.

NANCLARES DE GAMBOA

- NA.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.
- NA.02 Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural. Centro.

ULLIBARRI-GAMBOA

- UL.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.
- UL.02 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Noreste (barrio Txoisa).
- UL.03 Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural. Santiagolarra.
- UL.04 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Suroeste (barrio Zelandia).

ZIRIANO

- ZI.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.

ZURBAO

- ZU.01 Asentamiento antiguo de carácter rural.
 - ZU.02 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Norte (antiguo SAU-1).
 - ZU.03 Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Centro (antiguo UAU-1).
 - ZU.04 Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Centro (antiguo SAU-2).
 - ZU.05 Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Este.
4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana existen los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada sitios en suelo no urbanizable.

- AU.01 Club náutico "Álava".
- AU.02 Club náutico "Vitoria".
- AU.03 Isla de Zuaza-Zuhatea.

5. Como caso especial, el ámbito de intervención estructural (o, indistintamente, AIE) define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por los sistemas generales que no serán ejecutados a través del planeamiento urbanístico que define el presente Plan General de Ordenación Urbana.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana existen los siguientes ámbitos de intervención estructural, todos correspondientes al sistema general de comunicaciones:

- Infraestructuras ferroviarias: nueva red ferroviaria en el País Vasco —Tren de Alta Velocidad (TAV)—, conocida como "Y vasca" (AIE.01)
- Infraestructuras peatonales y/o de bicicletas: vía verde del ferrocarril vasco-navarro (AIE.02).
- Infraestructuras viarias:
 - o Autopista AP-1 Vitoria-Gasteiz/Eibar (AIE.04).

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

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se establecen los siguientes 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 General de Ordenación Urbana, 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. P-2 planoko lurzoruaen sailkapena (hiri lurzoruan, urbanizagarri sektorizatuan, urbanizagarri sektorizatu gabean eta urbanizaezinean).

Halaber, egiturazko antolamendukoa da gauzatze eremuak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1.f artikuluan aipatutakoak) eta horiei atxikitako edo horietan sartutako sistemak dauden hiri lurzoru finkatu gabearen kategorizazioa.

a.3. P-2 planoan dauden antolamendu xehatuko esparruen mugapena, salbu eta hiri lurzoruko esparru horiek plan bereziak egiteko aldatzen direnean, baldin eta planen helburua hornidura publikoak gehitzea bada, hirigintzako eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitu gabe.

a.4. P-5 planoan ageri diren interes kultureko ondasun higiezin kalifikatuak eta inbentariatuak seinalatzea.

a.5. Goiko a.2 azpipuntuan aipatutako gauzatze esparruen mugapena, P-6 planoan ageri dena.

a.6. Antolamenduko zenbait planoren gainean idatzitako oharren bitartez berariaz definitutako antolamendu zuzentzaileari buruzko zehaztapenak.

b) Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

b.1. "B.1. Arau orokorrak (1. liburua)" agiria, bertako salbuespenekin.

b.2. Antolamendu xehatuko zehaztapenak, berariaz arau maila horrekin definitzen badira antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian: "B.2. Arau bereziak (2. liburua)".

2. Planeamendu orokorraren maila izango dute antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian arau maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapen bereziak, eta, beraz, aldatu ahal izateko, hiri antolamendurako plan orokor honetan ere aldaketa bera egin beharko da, hain zuzen ere "B.2. Arau bereziak (2. liburua)" agirian.

Arau orokor hauetako 1.3.3.4. artikuluan ("Kalifikazio xehakatuaren zehaztapenetan onartutako tolerantziak") adierazitako salbuespenekin, kalifikazio xehatuaren gainontzeko zehaztapenek plangintza xehakatuaren berezko maila izango dute eta horien gauzatzea eta aldatzea, lurzoru motaren arabera, hiri antolamendurako plan orokor honen bitartez, plan berezi baten bitartez edo plan partzial baten bidez burutuko da.

1.2.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen aldaketak

1. 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauetik lotura eta tolerantziak" eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuaren zehaztapenetan onartutako tolerantziak" artikuluetan adierazitako salbuespenekin, hiri antolamendurako plan orokor hau aldatutzat joko da beraren zehaztapenak berriz hausnartzen diren bakoitzean, baldin eta horrek berraztertzea eragiten ez badu hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

Aldaketa egiteko plan egokia 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 espedienteaz 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. Hiri antolamendurako plan orokor honen berrikuspena

1. Hiri antolamendurako plan orokor hau berrikustea (osorik edo zati bat) hauxe da: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 33. artikuluan deskribatutako egiturazko hirigintza antolamendua berraztertzea.

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

Asimismo, tiene rango de ordenación estructural la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) con sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3. La delimitación de los ámbitos de ordenación pormenorizada contenida en el plano P-2, excepción hecha de la modificación de tales ámbitos del suelo urbano para redactar planes especiales cuando vayan dirigidos a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística ni la ponderada.

a.4. El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural calificados e inventariados, contenidos en el plano P-5.

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 ordenación directiva definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

b.1. El presente documento "B.1. Normas generales (Libro 1)", con las excepciones contenidas en el mismo.

b.2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

2. Tendrán el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto, su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana, las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

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 del presente Plan General de Ordenación Urbana, un plan especial o un plan parcial.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana

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 General de Ordenación Urbana 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 tendrán 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 General de Ordenación Urbana

1. Se entiende por revisión, total o parcial, del presente Plan General de Ordenación Urbana 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. Beste alde batetik, hiri antolamendurako plan orokor hau berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

- a) Hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako bizitegi-tarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko berrogeita hamar (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 planeamendua onartzea.
- e) Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERA

1. atala. Orokorrean

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa

1. Lurzoruaren erabilerak lurraldeko gune jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela eta onartzen diren jardueren zehaztapen espaziala dira.

2. Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, lurzoruaren araubideari eta hiri antolamenduari buruz indarrean dagoen legeriki planeamenduari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

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

1. Sarritan, hirigintzako jarduera baten garapenak espazio baten barruan funtzio edo antolakuntzari dagokionez elkarrekin lotuta dauden erabilera batzuk biltzen ditu. Kasu horietan jardueraren funtsezko helburua den erabilera erabilera nagusia da; erabilera hau da espazioko bereizgarria.

2. Beste alde batetik, erabilera osagarriak dira nagusiari lotuta egonik hura behar bezala burutzeko ezinbestekoak direnak (edo komenigarriak, behintzat). Erabilera jakin bat, kasuaren eta kokapenaren arabera, batzuetan erabilera osagarri gisa eta beste batzuetan erabilera nagusi gisa ari daiteke.

3. Erabileraren kontzeptuaren barruan, nagusia zein laguntzailea izan, erabilerak hartzen dituzten instalazio edota eraikuntzek egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak diren zerbitzu jarduera guztiak sartzen dira. Zerbitzu erabilerak dira eraikuntzetako instalazioak, esate baterako: zaborra biltzeko lokalak, igogailuko makineria, erregaien biltegiak eta galdara gelak, etab.

4. Erabilera nagusi bati lotutako erabilera asimilatua dira beren ezarpen baldintza eta lurzati berean edo ondoko lurzatiatan dauden lokaletan gauzatutako erabileren gaineko eraginak erreferentziazko erabileren antzekoak direnak (ondorioz sarritan erabilera nagusiaren antzera ezartzen dira).

Erabilera bat erabilera nagusi batekin asimilatuzko baldintza hauekiko bat bete behar da:

- a) Erabileren edukia arautzen duten ondoko artikuluetan edo azpizonetako eraikuntza eta erabilera baldintza berariazkoetan hala adierazita egotea.
- b) Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantza batean jasota egotea.
- c) Udalak adostuta egotea, txosten teknikoa egin ondoren; txostenen zalantzarik gabe frogatu behar da puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerrri osoan aplikatuko da, planeamendua zona eta azpizona bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauekiko ageri ez diren erabilerak

1. Ondoren azalduko den sistematizazioa, bai eta beraren garapena ere, definizio irekia eta ez baztertzat hartzen da; beraz, Udalak hirigintzako eraginak eta aipatutako beste erabilera batzuetakoen arteko analogiagatik zehaztu ahal izango ditu bertan berariaz araututa ez dauden erabilerak.

2. De otra parte, constituirán circunstancias que aconsejan la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana las siguientes:

- a) El agotamiento del cincuenta (50) por ciento de la capacidad residencial o industrial totales previstas por el presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 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 del suelo

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

2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

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 organizativamente 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. Son usos servidores 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 aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales existentes en la misma parcela o 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 la presente normativa urbanística

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 explicitar los usos no previstos en aquella por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

2. Erreferentzia falta dela eta asimilazio hori posiblea ez denean, Udalak erabileren sailkapena aldatuko du eta planeamendu orokorraren aldaketa gisa izapidetuko du.

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.4. artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1. Lursailetan eta eraikuntza eta instalazioetan lurzoruen erabileren kokapena arautzeko helburuarekin, lurzoruen erabilerak mota hauetan sailka daitezke:

a) Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.

a.1. Baimendutako erabilerak.

a.2. Debebatutako erabilerak.

b) Jabetza araubidearen arabera.

b.1. Erabilera publikoak.

b.2. Erabilera pribatuak.

c) Erabilerak eraikuntza edo instalazioaren batekin lurra okupatzen duen ala ez kontuan hartuta, hori erabileraren oinarritzko ezaugarria baita.

c.1. Eraikin edo instalazioetako erabilerak: eraikuntzako erabilerak.

c.2. Eraikinik ez instalaziorik ez dagoen erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

d) Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpi-mailatan antolatzen eta ordenatzen dira. Lehenengo maila:

d.1. Etxebizitza.

d.2. Industria.

d.3. Hirugarren sektorea.

d.4. Gizarte ekipamendua.

d.5. Komunikazioak eta garraioak.

d.6. Espazio libreak.

d.7. Zerbitzueterako azpiegiturak.

d.8. Landa erabilerak.

Erabilera horiek azpi-mailatan zatitu dira hurrengo ataletan.

1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Debebatutako erabilera

1. Baimendutako erabilera da, erabilera nagusi gisa, zona bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimenduen zerrendan eta azpi-zonetako kalifikazio xehatuan agertzen dena.

Erabilera osagarriak, zerbitzu erabilerak eta erabilera asimilatuak ere baimendutzat joko dira (ez dago zertan zehaztu).

2. Esparru edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan berezko erabilera deritzo planeamenduan onartutako sestraren gaineko eraikigarritasunaren zatirik handiena agortzen duelako edo planeamenduan ezarritako lehenetasun hurrenkeran lehenengoa delako esparruaren bereizgarri den erabilerari.

Planeamenduak berezko erabilera modu irekian, orokorrean edo bereizi gabe adierazten badu, berezko erabileratzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten beheagoko azpi-mailetakoko erabilera zehatzak.

3. Esparru bateko (zona, azpizona, lurzatia edo eraikina) arautegiak ez badu finkatzen berezko erabileratzat baimendutako erabileraren bat, lehenetsitako erabilerak ezarri ahal izango ditu (batzuka edo bat bakarrik). Erabilera horiek esparrua ondo antolatzeko komenigarritzat jotzen direnak izango dira; horien ezarpena hirigintzako edota eraikuntzako parametro onuragarriagoak emanda sustatuko da.

4. Planeamenduak lurralde esparru zehatz batean baimentzen dituen gainontzeko erabilerak bateragarriak dira.

5. Oro har, debebatutako erabilerak dira segurtasun, osasungarritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura ondarea eta natura ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan emandako xedapen orokoren eta kalifikazioen zehaztapenek debebatzen dituztenak.

Hain zuzen ere, debekatutako erabilerak dira kalifikazioak baimendutako erabileren zerrendetan berariaz aipatzen ez direnak, arau orokor hauetako 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" eta 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak" artikuluetan ezarritakoa gorabehera.

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 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. 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. Espacios libres.

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 priorizado y uso compatible. 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, se podrán establecer uno o varios usos priorizados, que serán aquéllos 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.

4. Son usos compatibles todos los demás usos autorizados por el planeamiento en un ámbito espacial determinado.

5. Genéricamente, son usos prohibidos aquéllos 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 la presente normativa urbanística" y 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" de estas normas generales.

1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak

1. Erabilera publikoak dira bizitza sozialaren ondorioz biztanleriak dauzkan beharrak asetzen dituztenak; administrazio organoek egiten dituzte sistema orokorretako zonetan eta tokiko sistemetak azpizonetan dauden lurretan edota eraikinetan eta instalazioetan.

2. Aurrean azaldutakoarekin bat datozen erabilerak administrazio kontzesio baten bidez ematen badira, hala ere, publikoak izango dira ondorio guztietarako.

3. Derrigorrez eta dohainik lortutako tokiko zuzkiduren erabilerak baimendutzat joko dira beti, eta ez da beharrezkoa izango hori kalifikazioan berariaz adieraztea.

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak

1. Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatutzat edo irabazteko erabileratzat hartuko dira; hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian badaude, haztatutako eraikigarritasunean sartuko dira.

2. Halaber, planeamenduaren arabera sistema orokorretakoak ez lokaletakoak izan behar ez diren lurretan Administrazio Publikoak egiten dituen jarduerekin lotutako erabilerak ere erabilera pribatuak izango dira.

3. atala. Etxebizitza erabilera: azalpena**1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak**

1. Etxebizitza erabilera hauxe da: familiaren ohiko jokoera duen taldea eratzen duten pertsona batzuk bizi diren egoitza iraunkorrak (pertsona horiek ahaideak izan daitezke edo ez).

2. Etxebizitza erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide orokorrekoa.
- b) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide berezikoa.
- c) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide tasatukoa.
- d) Etxebizitza libre.

3. Gainera, aurreko erabilerak ondoko hauetan bereizten dira eraikinaren motaren arabera:

a) A mota: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza.

b) B mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza.

i. B.1 mota: familia bakarrekoa.

ii. B.2 mota: familia anitzekoa.

c) C mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia.

i. C.1 mota: ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.

ii. C.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.

d) D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza.

i. D.1 mota: familia anitzeko etxebizitza dentsitate baxuko eraikin trinko irekian.

ii. D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean.

Ondoko orrialdean aurrean deskribatutako eraikin moten eskema orokorra ikus daiteke.

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. Los usos de las dotaciones públicas locales, obtenidas obligatoria y gratuitamente, 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 aquélla 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 del uso de vivienda se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

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

3. A su vez, 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.

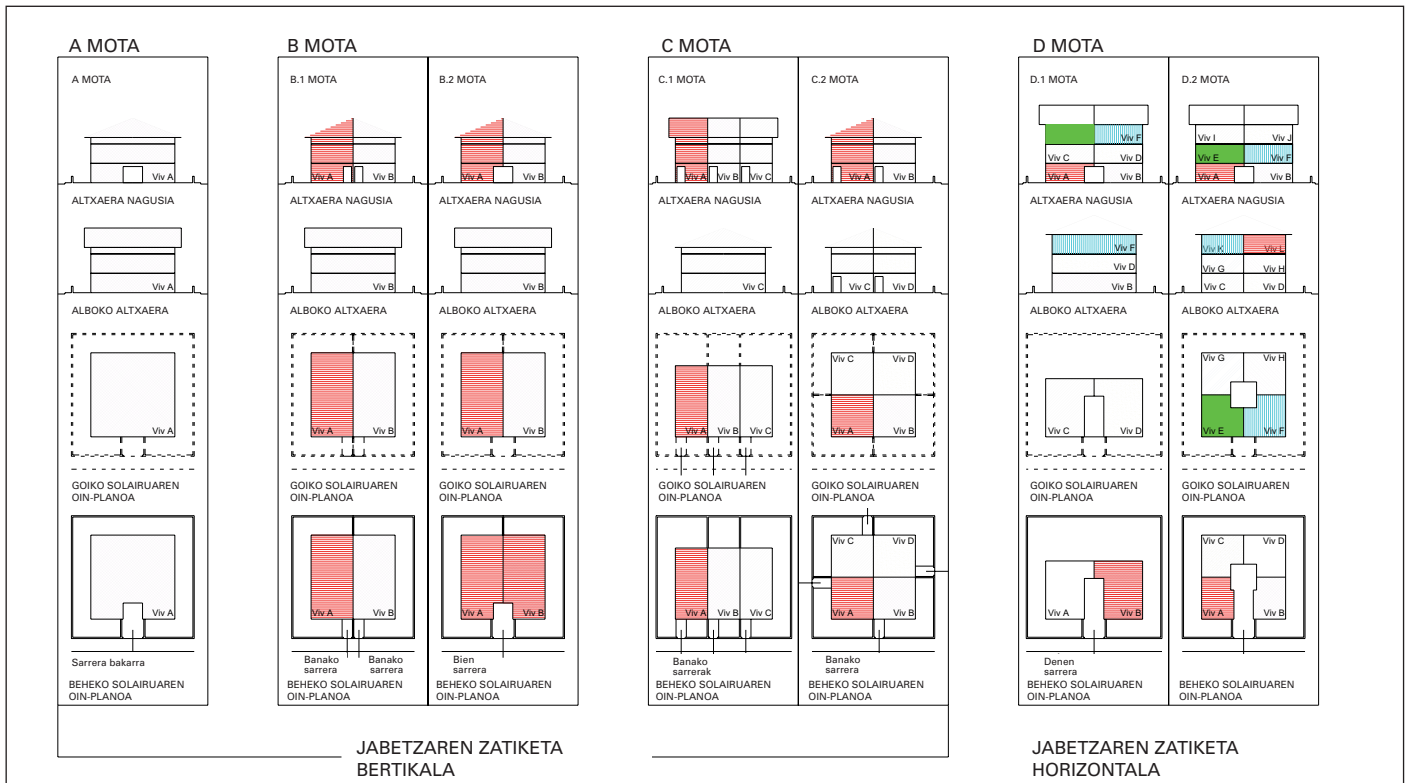
ii. Tipo C.2: unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.

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

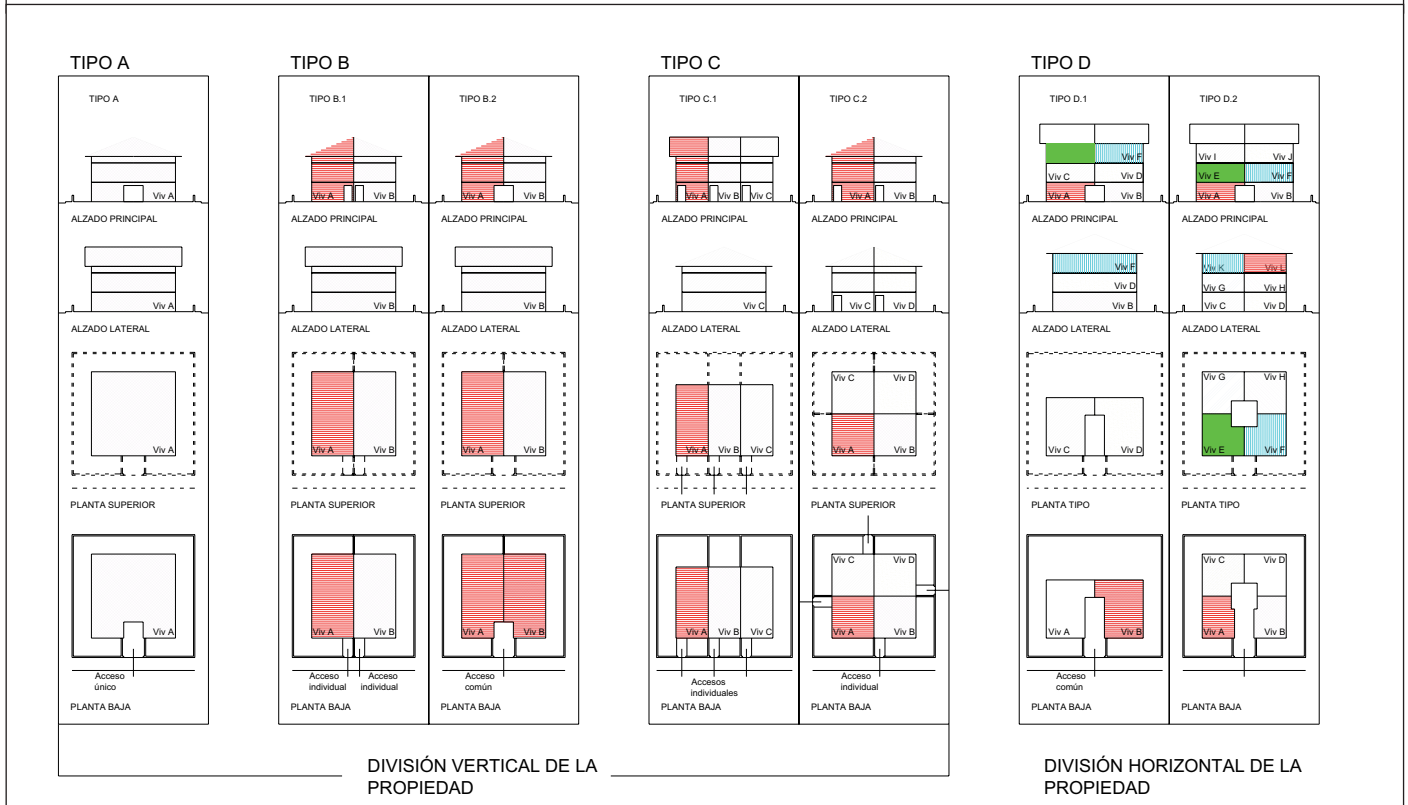
i. Tipo D.1: plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo.

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

En la siguiente página puede observarse un esquema general de los tipos edificatorios arriba descritos.



ESKEMA HONETAN ESTALKIEZ EZARRITAKOAZ EZ DA LOTESLEA BAIZIK ETA ORIENTATIBOAZ
 ESKEMA HONETAN OIN-PLANOAZ EZARRITAKOAZ EZ DA LOTESLEA BAIZIK ETA ORIENTATIBOAZ
 ESKEMA HONETAN ERAIKINEN PROFILAZ EZARRITAKOAZ EZ DA LOTESLEA BAIZIK ETA ORIENTATIBOAZ



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
 LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
 EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

4. A mota: familia bakarrekotako eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarrekotako etxebizitza; familia unitate bakar baten egoitza den eraikinean kokatzen da.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartu bat hartzen duen etxebizitza edo familia bakarrekotako etxebizitza bakartua.

2) Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikina hartzen duen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatiaren barruan:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

2) Lurzati bakar batean jabetza horizontalaren araubidean eratutako hainbat eraikin.

5. B mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiakotako etxebizitza; bi familia unitatearen egoitza den edo bi etxebizitza dauden eraikinean kokatzen da.

Bi mota daude:

a) B.1 mota: familia bakarrekotako etxebizitza; honelakoetan etxebizitzak horizontalean banatzen dira eraikinaren barruan (etxebizitzako gelak ezin dira egon plano bertikal berean).

Eraikina konpaktua izan behar da; etxebizitza bien bateraketa elementu edo gorputz bolumetrikotatik batek baino gehiagok osatuta egonez gero, gorputz nagusiak edo bolumen handiena daukatenak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia bakarrekotako etxebizitza bakartuko bi eraikin beren gorputz txikiagotatik (altueran edota zabaleran) elkartzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarrekotako binakakotako etxebizitzatzat joko.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

2) Kasu berezi gisa, binakakotako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatian:

1) Bakoitza lurzati batean.

2) Eraikin bakoitza lurzati batean.

3) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

b) B.2 mota: familia anitzeko etxebizitza. Honelakoetan etxebizitzak bertikalean eratzen dira eraikinaren barruan; beraz, ezkaratza egon behar da solairuetako baten arrasean eta, oro har, etxebizitzetarako sarbidera eraikineko elementu komunetan egoten da. Artikulu hone-tako 7. puntuan zehaztutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrekin bat dator.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

2) Kasu berezi gisa, binakakotako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatian:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

2) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

6. C mota: familia bakarrekotako bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita eraikin batean edo familia bakarrekotako etxebizitza atxikia; familia bakarrekotako bi etxebizitza baino gehiago elkartuta dauden eraikina.

Etxebizitzak horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ezkaratza daukala. Etxebizitzetako gelak ezin dira egon plano bertikalean berean. Halaber, eraikinari aurreko 5. puntuko "a" idatz zatiko bigarren paragrafoan aipatzen diren konposizio arkitektonikorako baldintzak aplikatuko zaizkio.

Bi mota daude:

a) C.1 mota: ilaran atxikitako familia bakarrekotako etxebizitza; etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen zaizkio elkarri, ondoko ondokoak ez diren mehelin hormen bitartez, eta luzetara garatutako eraikina eratzen dute.

4. La vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A) es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.

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

ii. Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

1) En una parcela independiente para cada edificio.

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

5. La vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) 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 (tipo B.1) 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 éstas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta y, si estuviere integrado por varios elementos o cuerpos volumétricos, la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estrategia 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) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.

2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan 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 (tipo B.2) es aquella que se sitúa en un edificio que 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. Responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.

2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan 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 edificio.

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

6. La vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C) es aquella que se sitúa en un edificio constituido a base de realizar la agrupación 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.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) La vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) es aquella que se sitúa en un edificio en el que las viviendas se adosan una a continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

i. Honen barruan bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

2) Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugaki-deetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

b) C.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena; etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelin hormaren bidez atxikitzen zaizkio elkarri, eta denek dute ertz bera. Eraikina bakarra izan behar da.

Bi mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

1) Etxebizitza bakoitza lurzati batean.

2) Eraikin bakoitza lurzati batean.

3) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

7. D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza; hainbat etxebizitza unitate elkartuta dauden eraikina.

Erabilera honen ezaugarria da etxebizitza unitate bakoitzera eraikineko elementu komunetatik sartzen dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitza dela pentsatzeko; izan ere, familia bakarreko etxebizitzarako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera kanpotik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe multzoak izan daitezke.

Hiru mota daude:

a) D.1 mota: familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian; honelakoak eraikin bakar trinkoan egon ohi dira; eraikineko etxebizitzak hirutik (3) hamaseira (16) bitartean egon daitezke. Gainera, sestraren gainean ezin dira egon lau (4) solairu baino gehiago.

b) D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean; familia anitzeko etxebizitzak dauden eraikinetakoak dira, aurreko idatz zatian adierazitakoak ez beste guztiak.

c) Eraikin mistoko etxebizitza; aurreko eraikinekin bat ez datorren eraikinean dagoen etxebizitza.

Hiru mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

2) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

8. Etxebizitza erabilerearen erabilera osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroleterako instalazioak (igerilekuak, pilotalekuak, etab.), txokoak, tresnak gordetzeko etxatoak eta antzekoak, etab.

9. Etxebizitza erabilerearen erabilera asimilatua dira ostatuak eta egoitzak (18 ohe gehienez), bulegoak (administrazio publikokoak barne) eta bulego profesionalak, gizarte zerbitzuen eskaintzako txikizkako merkataritza (ile-apaindegiak eta antzekoak) eta landa turismoko eta baserri turismoko egoitzak.

4. atala. Industria erabilera: azalpena

1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak

1. Industria erabilera da energia produktuak ateratzeko eragiketarik aurrera eramatea nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarik aurrera eramatea helburu duen erabilera. Halaber, erabilera honetan sartzen dira ondasunak eta produktuak gordailutzea, zaintzea eta biltegitratzea, bai eta handizkako merkataritzak berezkoak dituen biltegitratze eta banaketa lanak ere.

2. Industria erabilerearen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Meatzaritza edo erauzketa industriak.

b) Manufaktura industriak.

b.1. Eraldaketa industriak.

b.2. Nekazaritza eta basogintzakoak.

c) Ikerkuntza zentroak.

d) Eskulangintza eta produktu artistikoak.

e) Lantegiak.

e.1. Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.

e.2. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

e.2.1. Konponketa elektromekanikoak.

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

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.

2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b) La vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) es aquélla que se sitúa en un edificio en el que 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.

En ambos casos, 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.

7. La vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar (tipo D) 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.

Se pueden distinguir en ella tres tipos:

a) La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres (3) a dieciséis (16) viviendas. Además no podrá sobrepasar las cuatro (4) plantas sobre rasante.

b) La vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), que es toda aquélla que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

c) La vivienda en edificio mixto, que es aquélla que se sitúa en un edificio que no responde a ninguno de los descritos anteriormente. En los tres casos, las viviendas admiten estas ubicaciones:

1) En una parcela independiente para cada edificio.

2) 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 (piscinas, frontón, etc.), txokos, casetas de aperos o similares, etc.

9. Se consideran usos asimilados al uso de vivienda las pensiones o residencias hasta un total de dieciocho (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 desagra en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Minería o industrias extractivas.

b) Industrias manufactureras.

b.1. De transformación.

b.2. Agrarias y forestales.

c) Centros de investigación.

d) Artesanía y productos artísticos.

e) Talleres

e.1. Talleres de reparación de electrodomésticos.

e.2. Talleres de reparación de vehículos.

e.2.1. Reparaciones electromecánicas.

e.2.2. Txaparen eta pinturaren konponketak.

e.3. Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.

f) Biltegiak eta handizkako merkataritza.

f.1. Nekazaritza eta basogintzako ustiatgeiei lotutako biltegiak.

f.2. Gainontzeko biltegiak eta handizkako merkataritza.

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

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. Ikerkuntza zentroak dira laborategiak edo produkzio, ikerketa, garapena eta berrikuntza zentroak. Salbuespena gertatzen da, manipulatu diren produktuak kalterik eragiten ez dutelako edo jarduerak inolako eragozpenik eragiten ez dutelako, bulegoen erabilerarekin parekatu daitezkeenean.

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

7. 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 lanbideetako lantegiek bai eraikinak, bai urbanizazio obrak egiten parte hartzen duten eraikuntzako berezko jarduerak barne hartzen dituzte.

8. Biltegi eta handizkako merkataritza erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: jarduera lokabeak (edota produkzioa jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak), baldin eta ondasun zein produktuak gorde edo biltegi-ratzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

9. Industria erabileraren erabilera osagarriak dira establezimenduko administrazioko 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. Industria erabileraren kategoriak

Industria erabileraren barruan kategoria hauek daude:

1. kategoria: etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera.
2. kategoria: etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera

1. Eskuz mugitzen diren makina edo aparatuak, edo bakoitzak kilowatt (1 Kw) baino gutxiagoko potentzia daukatenak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

2. Batez besteko potentzia gehienez zero koma zero hiru kilowatt metro karratukoa (0,03 Kw/m²) eta guztirako potentzia gehienez bost kilowatt-ekoa (5 Kw) duten etxebizitzak dauden eraikuntzetan onartuko da.

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

Batez besteko potentzia (Kw/ m ²)	0,03
Guztirako potentzia, gehienez (Kw)	5
Kanpoko zarata maila egunez, gehienez (dBA)	40
Kanpoko zarata maila gauaz, gehienez (dBA)	0
Barruko zarata maila egunez, gehienez (dBA)	55
Barruko zarata maila gauaz, gehienez (dBA)	0
Ringelmann-en belzte indizea (funtzionamenduan)	0
Ringelmann-en belzte indizea (abioan)	0
Hauts emisioa, gehienez (Kg/h)	1,5

e.2.2. Reparaciones de chapa y pintura.

e.3. Talleres de oficios de la construcción.

f) Almacenes y comercio mayorista.

f.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

f.2. Resto de almacenes y comercio mayorista.

3. El uso de minería o industrias extractivas engloba 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. Los centros de investigación comprenden los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de tipo, salvo que, por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

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

7. El uso de talleres engloba 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.

8. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de 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.

9. Se consideran usos auxiliares del uso industrial 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:

- a) Categoría 1^a: actividad industrial compatible con la vivienda.
- b) Categoría 2^a: actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.3.1.11. Actividad industrial compatible con la vivienda

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

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de cero coma cero tres kilowatios por metro cuadrado (0,03 Kw/m²) y con una potencia máxima total de cinco kilowatios (5 Kw).

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/m ²)	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 ennegrecimiento de Ringelmann (en funcionamiento)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en arranque)	0
Emisión máxima de polvo (en Kg/h)	1,5

4. Eguna goizeko zortzietatik (08:00) gaueko 10ak arte (22:00) da; gainerako aldia gaua da.

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

6. Industria jardueretarako erabiltzen diren eraikinetako soinu mailak fatxadatik metro eta erdira (1,5 m) neurtuko dira kanpoaldean eta barruan; maila hori sakonekoa baino hiru dezibelio (3 dBA) gehiago izan daiteke gehienez. Industriako lokalaren barruan neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da.

Bien egiaztapena industria guztiz geldi dagoela eta elementu guztiak funtzionatzen ari direla egingo da.

1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera

1. Honen barruan hauexek sartzen dira: etxebizitzaren ondoan onartzen ez diren jarduera deserosoak; industria txikia, ertaina eta handia, oro har, osasungaitzak direla eta beste jarduera batzuen ondoan egon ezin direnak izan ezik.

2. Kalifikazio orokorra dela eta berezko erabilera industria erabilera duten zonetan soilik baimentzen da (ez dago lanpostu, potentzia eta azalera mugarik).

3. Hori gorabehera, kasu jakin batzuetan gerta liteke zonako arautegi berezian horretarako berariazko baimena ematea.

5. atala. Hirugarren sektorea: azalpena

1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Hirugarren sektorearen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Bulegoak.
- b) Txikizkako merkataritza.
 - b.1. Merkataritza, oro har.
 - b.2. Merkataritza gune handiak.
- c) Ostalaritza.
 - c.1. Hotelak.
 - c.2. Kanpinak eta egonaldi laburreko beste ostatu batzuk.
 - c.2.1. Kanpinak.
 - c.2.2. Gazteentzako aterpetxeak eta mendikoak.
 - c.2.3. Oporretako udalekuak.
 - c.2.4. Landetxeak eta nekazaritza turismoa.
 - c.2.5. Beste ostatu batzuk.
 - c.3. Jatetxeak eta tabernak.
 - c.4. Jantoki kolektiboak eta prestatutako janariaren banaketa.

3. Bulego jardueren egiteko nagusia administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza zerbitzuak, informatikoak eta antzekoak ematea da. Administrazio publikoaren bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

4. Txikizkako merkataritzaren barruan ondokoak sartzen dira: jendearentzako artikuluen eta produktuen salmenta eta jendeari zerbitzuak egitea (ile-apaindegia, tindategiak eta antzeko beste batzuk).

Merkataritza gune handiak autonomia erkidegoko sektoreko legerian halakotzat jotzen direnak dira.

5. Ostalaritzako erabileraren barruan jendeari aldi baterako ostatu emateko jarduerak sartzen dira, modalitatea gorabehera.

Alokairuan dauden apartamentu multzoek hotel-apartamentu gisa hartuak izateko dagokien sektoreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen ez dituztenean, apartamentu horiek ezartzei dagokionez, "egoitza kolektiboa" erabileraren barruan sartuko dira, erabilera horrek berezko dituen batasun funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen baldin badituzte. Bestela, etxebizitzak izango dira.

6. Hirugarren sektoreko erabileraren erabilera osagarriak dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, bai eta bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

4. El período diurno se considera desde las ocho (8) horas de la mañana hasta las veintidós (22) horas de la noche, y el nocturno 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 un metro y medio (1,5 m) de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial, así como en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de tres decibelios A (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 industrial no compatible con la vivienda

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por 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.

3. Se permite, en casos excepcionales, cuando la normativa particular de la zona lo indique expresamente.

Sección 5ª. Contenido del uso terciario

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases

1. Se denomina uso terciario a aquél que engloba las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. El nivel de uso terciario se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

- a) Oficinas.
- b) Comercio al por menor.
 - b.1. Comercio en general.
 - b.2. Grandes superficies comerciales.
- 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. Las oficinas engloban aquellas actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.

4. 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.

5. 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.

6. Se consideran usos auxiliares del uso terciario 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 los usos terciarios.

6. atala. Gizarte ekipamendua: azalpena

1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak

1. Gizarte ekipamenduen erabileraren barruan sartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2. Gizarte ekipamenduaren erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Irakaskuntza.

a.1. Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2. Goi mailako irakaskuntza.

a.3. Etengabeko trebakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.

b) Aisia eta kultura.

b.1. Liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura instituzioak.

b.2. Ikuskizunak.

b.2.1. Antzokiak eta zinema aretoak.

b.2.2. Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.

b.2.3. Azokalekuak eta antzekoak.

b.2.4. Zezen plazak.

b.2.5. Beste batzuk.

b.3. Biltzar jauregiak.

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

b.5. Jolas eta zorizko jokoak.

b.6. Beste batzuk.

c) Kirola.

c.1. Estadioak eta kiroldegiak.

c.1.1. Estadioak, futbol zelaiak, etab.

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

c.2. Golf zelaiak.

c.3. Zaldiketa eta zalditegiak.

c.4. Beste instalazio batzuk.

d) Osasuna.

d.1. Osasun arloko jarduerak.

d.1.1. Ospitaleko jarduerak.

d.1.2. Medikuntza eta odontologiako jarduerak.

d.1.3. Osasun arloko beste jarduera batzuk.

d.2. Albaitaritzako jarduerak.

e) Gizarte zerbitzuak.

e.1. Ostalua ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.

e.2. Ostalua ematen ez duten gizarte zerbitzuak.

f) Erljioa.

g) Erakundeak.

h) Zerbitzu publikoak.

h.1. Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.

h.2. Posta eta telekomunikazioak.

h.3. Hiri zerbitzuak.

h.3.1. Hornidura azokak.

h.3.2. Hiltegiak.

h.3.3. Hileta zerbitzuak: hilerrak, beilatokiak eta errausketa labeak.

h.3.4. Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.

h.3.5. Beste hiri zerbitzu batzuk.

i) Beste ekipamendu batzuk.

3. Hezkuntzako erabileraren barruan gizakien adimena hezteko jarduerak sartzen dira: araututako irakaskuntza (maila guztiak), haur-tzaindegiak, arautu gabeko irakaskuntza eta ikerkuntza.

4. Aisia eta kultura erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaindu eta transmititzea eta pertsonen aisia aberasgarria eta olgeta sustatzea, batez ere kulturaren arloko jardueren bidez.

5. Kirol erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

6. Osasunaren barruan hauek sartzen dira: ambulatorioan nahiz ospitaleratauta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere hementxe sartzen dira.

7. Gizarte zerbitzuetan pertsonen gizarte zerbitzuen bidez arreta, osasun arreta zein bestelakoa, emateko jarduerak sartzen dira.

Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario a aquél que engloba las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad.

2. El nivel del uso de equipamiento comunitario se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

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, ludotecas, 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.

b.6. Otros.

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. 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. 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.

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

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

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

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

8. Erlijio erabileraren barruan nor bere erlijio errituak egiteko jarduerak sartzen dira.

9. Erakunde erabileraren barruan organo publikoek dauzkaten eskumenen arabera beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak sartzen dira.

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

11. Zerbitzu publikoak dira hirigintzaren aldetik beharrezko hiri gizarte zerbitzuak (garajeak, hiltegiak, hornidura azokak etab.) hornitzeko jarduerak, batetik, eta hilerriak, bestetik.

12. Erkidego ekipamenduaren erabilera osagarriak dira administrazio bulegoak eta kudeaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze lanetarako biltegiak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea eta helburu horietarako behar diren gainontzeko guztiak.

7. atala. Komunikazioak eta garraioak: azalpena

1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak

1. Komunikazio eta garraio erabileraren barruan jarduera hauek sartzen dira: pertsonak eta garraio ibilgailuak mugitzeko eta ibilgailu horiek aparkatzeko egiten diren jarduerak.

2. Komunikazio eta garraioaren erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Errepidez.

a.1. Errepideak.

a.2. Udal bideak.

a.2.1. Galtzadak.

a.2.2. Espaloiak.

a.2.3. Aparkaleku atxikiak.

a.2.4. Babes eremuak edo hondakinentzako eremuak.

a.3. Aparkalekuak.

a.3.1. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei atxikita ez daudenak.

a.3.2. Eraikinetan daudenak.

a.4. Erregai hornikuntzako tokiak.

a.5. Erantsitako jarduerak.

a.5.1. Autobus geltokiak.

a.5.2. Errepidezko garraio zentroak.

a.6. Landa bideak.

b) Oinezkoentzako edota txirringularentzako bideak.

b.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.

b.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.

b.3. Txirringularentzako bideak.

c) Trenak.

d) Hegazkinez.

e) Garraio intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrik azetzeraz bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makinaria parke eta biltegiak eta igarotzeko erosotasun eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, bai eta kontserbazio eta ustiapen egokiak ere.

4. Garraio zentroen erabilera osagarriak dira salgaien garraioaren antolatetan ari diren enpresen eta aduanetako agenteen bulegoak, gasolindegia, kotxe tokiak, ibilgailuak konpontzeko eta mantentze lanetarako lantegiak, zentrotako langileentzako eta bisitariarentzako jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak etab., eta erabilera nagusian ondo aritzeko beharrezkoak diren beste erabilera guztiak ere bai.

5. Aparkalekuen hornidura.

a) Aparkaleku atxikiak: bide publikoetara atxikitako aparkaleku gisa ezarriko dira aplikatu daitekeen hirigintzako legerian aipatzen diren aparkalekuak.

b) Eraikinetako aparkalekuak: eraikin berrietan gutxienezko aparkalekuak egon beharko dira, eraikinaren barruan edo kanpoaldean,

8. El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.

9. 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.

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

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

12. Se consideran usos auxiliares del uso de equipamiento comunitario 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.

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 a las actividades tendientes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de éstos.

2. El nivel del uso de comunicaciones y transportes se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Por carretera.

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 o residuales.

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. Estaciones de autobuses.

a.5.2. Centro de transporte por carreteras.

a.6. Caminos y 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 y 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) Aparcamientos anexos: como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable.

b) Aparcamientos en edificación: los edificios de nueva planta — con excepción de los situados en las subzonas a.2, en los que la

lurzatiako espazio librean (salbuespena: a.2 azpizonetan egiten diren eraikinak, baldin eta eraikuntzaren aldetik aparkalekuak egiteko eragozpen handiak badaude edo behar den beste plaza egiterik ez badago):

b.1. Etxebizitza eraikinetan: plaza bat (1) sestra gainean zuzkidura publikoak ez beste erabilera batzuetarako eraikitako hirurogeita hamar metro karratuko (70 m²) edo zatikiko.

b.2. Industria erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m²) edo zatikiko.

b.3. Bulego eraikinetan: plaza bat (1) ehun metro karratu erabilgarriko (200 m²) edo zatikiko.

b.4. Merkataritzako eraikinetan: plaza bat (1) hirurogeita hamar metro karratu erabilgarriko (70 m²) edo zatikiko.

b.5. Hotel eta landetxe erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) lau (4) logelako.

b.6. Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako lau (4) plazako.

b.7. Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatu beharreko sektoreko legerian ezarritakoak.

b.8. Osasun ekipamenduak dauden eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) oheko.

b.9. Ikuskizun, dantza areto, zezen plaza eta antzekoetarako gizarte ekipamendurako erabiltzen diren eraikinetan: plaza bat (1) edukierako hamabost (15) plazako.

b.10. Liburutegi, museo eta antzekoetarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m²) edo zatikiko.

b.11. Bestelako ekipamendu edo erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) bi langileko edota plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako bost (5) plazako, zerbitzuaren hartzaileak helduak badira.

Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintzako legerian ezarritako gutxieneko estandarrek bete behar dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 79. artikulua; Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua).

c) Zuzkidura horien aldaketa hirigintzako udal ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.

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

7. Trenbideko garraioaren erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira eta erabilera osagarritzat hartzen dira trenbideko garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresen bulegoak, eta bidaia agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, pakete banaketa zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gune txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

8. atala. Espazio libreak: azalpena

1.3.1.16. artikulua. Definizioa eta motak

1. Espazio librean erabileraren barruan jarduera hauek sartzen dira: herritarren osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko egiten direnak, hiriko ingurumena hobetzeko egiten direnak, haurren jolasak, natura behatzea etab.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Hiriko espazio libreak.

a.1. Hiri parkeak.

a.2. Berdeguneak.

a.3. Haurrentzako aisia eta jolas guneak.

a.4. Oinezkoentzako guneak.

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 (1) plaza por cada setenta metros cuadrados construidos (70 m²c) o fracción de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

b.2. En edificios destinados al uso industrial: una (1) plaza por cada doscientos metros cuadrados construidos (200 m²c) o fracción.

b.3. En edificios de oficinas: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados útiles (100 m²u) o fracción.

b.4. En edificios comerciales: una (1) plaza por cada setenta metros cuadrados útiles (70 m²u) o fracción.

b.5. En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una (1) plaza por cada cuatro (4) habitaciones

b.6. En edificios destinados a restaurantes y bares: una (1) plaza por cada cuatro (4) plazas de servicio prestadas.

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

b.8. En edificios de equipamiento sanitario: una (1) plaza por cada dos (2) camas.

b.9. En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogos: una (1) plaza por cada quince (15) localidades de aforo.

b.10. En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una (1) plaza por cada doscientos metros cuadrados construidos (200 m²c) o fracción.

b.11. En edificios destinados a otros equipamientos o usos: una (1) plaza por cada dos (2) empleados, y/o una (1) plaza por cada cinco (5) plazas de servicio prestadas, si los receptores del servicio son adultos.

En cualquier caso, en los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística (artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos).

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. El uso de transporte por ferrocarril comprende las estaciones de viajeros, y son usos auxiliares del mismo 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 espacios libres

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases

1. El uso de espacios libres 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. El nivel del uso de espacios libres se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Espacios libres 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) Hiritik kanpora dauden espazio libreak.

b.1. Jolas jarduera kontzentratuak.

b.2. Jolas jarduera estentsiboak.

b.3. Bainuak eta uretako kirolak.

3. Hiriko espazio libreen erabilera hauek sartzen dira: lorategiak eta zuhaitziak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, aire libreko terrazak dauzkaten taberna txikiak eta aisi, jolas eta aisialdiko jarduera gauzatzeko eta herriko espazioen apaingarriari laguntzeko beharrezkoa den giroa osatzen duten beste zuzkidura txiki batzuk.

4. Herrigunetik kanpoko aisialdiko jarduera kontzentratuan ondokoak sartzen dira: pikniketako eta naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean hiriguneetatik urrun dauden tokietan, lurzoru urbanizaezinean, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak etab.) dauzkaten tokietan egiten diren jarduerak.

Toki horietan lurraren egoera naturala gailentzen da eta hiri-gintzako obren kopurua oso murrizta da.

5. Herrigunetik kanpoko jolas jarduera estentsiboen barruan ondoko hauek artzen dira: mendiko ibilaldi eta natura begiratzeko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko espazio zabaletan gauzatzen dena; jarduera horiek inguru naturalean modu bikainean integratuta ekipamendu osagarriak dauden sail txikiak dauzkate.

6. Oro har, espazio libreen erabilera orokorraren erabilera osagarriak dira mantentze lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegi txikiak, mintegiak, eta erabilera nagusia garatu eta sustatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzarik gabeko espazio libreen izaerari eragiten ez dion beste edozein erabilera.

1.3.1.17. artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak

1. Aurreko artikuluko 3. puntuan adierazitakoaz gainera hiri lurzoruaren kalifikazioa duten espazio libreen sistema orokorreko espazioetan ondoko hauek onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazioak eta eraikinak.

b) Edariak, loreak, aldiakariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10 m²) baino handiagoa ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi (2,50 m) baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahaia eta aulkiak dauden tokiak).

c) Espazio libreen zerbitzurako barruko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak.

d) Lurpeko aparkaleku publikoak.

2. Aurreko artikuluko 4. puntuan adierazitakoaz gainera lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa duten espazio libreen sistema orokorreko espazioetan ondoko hauek onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazioak eta eraikinak.

b) Edariak, loreak, aldiakariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10 m²) baino handiagoa ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi (2,50 m) baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahaia eta aulkiak dauden tokiak).

c) Espazio libreen zerbitzurako barruko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak.

3. Instalazio horietako gehieneko okupazioa kalifikatutako azalera osoaren ehuneko bost (5) da; salbuespena: aurreko puntuko d) paragrafoko kasuan azalera osoa okupatu daiteke.

4. Nolanahi ere, aurreko 1. puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio libreen sistema orokorreko elementuen guztirako azalera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarra bete behar da.

1.3.1.18. artikulua. Espazio libreen tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak

1. 8. ataleko ("Espazio libreak: azalpena") 1.3.1.16. artikuluko ("Definizioa eta motak") 3. puntuan adierazitako erabilereaz gainera

b) Espacios libres de carácter extraurbano.

b.1. Recreo concentrado.

b.2. Recreo extensivo.

b.3. Baños y deportes náuticos.

3. El uso de espacios libres 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. El uso de recreo concentrado de carácter extraurbano está constituido por 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.

En dichos lugares predomina el estado natural del terreno, y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

5. El recreo extensivo de carácter extraurbano está formado por las actividades de senderismo y contemplación de la naturaleza, practicadas en grandes espacios del suelo no urbanizable dotados 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 de espacios libres 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.

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres

1. En los terrenos clasificados como suelo urbano, además de lo señalado en el punto 3 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 superficie total de diez metros cuadrados (10 m²) y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio (2,50 m)—, y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

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

d) Aparcamientos públicos subterráneos.

2. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, además de lo señalado en el punto 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 superficie total de diez metros cuadrados (10 m²) y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio (2,50 m)—, y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

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

3. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el cinco por ciento (5 por ciento) de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo "d" del punto 1 anterior, que podrá alcanzar el total de la misma.

4. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema general de espacios libres, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos "c" y "d" del punto 1 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 adscritos al sistema local de espacios libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.16. "Definición y clases", dentro de la sección 8ª. "Contenido

espazio libreen tokiko sisteman dauden lorategi espazioetan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan azaldutako eraikinak eta instalazioak ere onartuko dira.

2. Instalazio horietan gehieneko okupazioa aurreko artikuluko 3. paragrafoan adierazitakoa da; salbuespena: lurpeko aparkaleku publikoetan kalifikatutako azalera osoaren ehuneko ehun (100) okupatu daiteke.

3. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 1. puntuko d) paragrafoa eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio libreen tokiko sistemako elementuen guztirako azalera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 79. artikuluan ezarritako gutxienezko estandarra bete behar da.

9. atala. Zerbitzuetarako azpiegituren erabilera: azalpena

1.3.1.19. artikulua. Definizioa eta motak

1. Zerbitzuetako azpiegiturretako erabileraren barruan azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak sartzen dira.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Uraren hornidura.
- b) Uraren saneamendua.
- c) Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.
 - c.1. Energiaren ekoizpena.
 - c.2. Energia elektrikoaren banaketa, transformazio guneak.
- d) Hondakinen lurpeko garraioa eta tratamendua.
 - d.1. Lurpeko garraioa.
 - d.2. Hiri hondakin solidoen (HHS) zentral pneumatikoa.
 - d.3. Hiri hondakin solidoen tratamendua.
 - d.4. Arriskutsuak eta geldoak ez diren hondakinen zaborteak.
 - d.5. Eraikuntzatik eta eraispenetik datozen hondakinak (EEH) birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.
 - d.6. Lohien tratamendua eta araztegiak.
 - d.7. Beste tratamendu batzuk.
- e) Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa.
 - e.1. Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.
 - e.2. Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.
- f) Telekomunikazioetako azpiegiturak.

3. Zerbitzuetako azpiegituren erabileraren erabilera osagarriak dira bulegoak, aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, hain zuzen ere jarduerak egiteko behar direnak, eta helburu horiek betetzeko behar diren gainerako guztiak ere bai.

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

10. atala. Landa erabilera: azalpena

1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak

1. Landa erabileratzen hartzen dira lehen sektoreko jarduerekin zuzenean lotuta daudenak. Horren barruan sartzen dira lehengai berriztagarriak diren baliabide naturalak ekoizteko eta erazteko jarduerak; aldiz, baliabide energetikoak edo meatzaritzakoak erazteak ez da sartzen (jarduera hau industria erabilerakoa da).

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Nekazaritza.
- b) Abeltzaintza.
 - b.1. Intentsiboa.
 - b.2. Erdi intentsiboa.
 - b.3. Estentsiboa.
 - b.4. Hegazti hazkuntza.
 - b.5. Beste abere ustiapen batzuk.

del uso de espacios libres”, 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 3 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos públicos subterráneos, que podrán alcanzar el cien por cien (100 por ciento) de la superficie total calificada.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo “d” del punto 1 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, y en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios

Artículo 1.3.1.19. Definición y clases

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

2. El nivel del uso de infraestructuras de servicios se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

- 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) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.
 - d.1. Transporte subterráneo.
 - d.2. Central neumática de residuos sólidos urbanos (RSU).
 - d.3. Tratamiento de residuos sólidos urbanos
 - d.4. Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.
 - d.5. Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).
 - d.6. Tratamiento de lodos y depuradoras.
 - d.7. 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 del uso de infraestructuras de servicios 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 para 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. Contenido del uso rural

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases

1. Se considera uso rural el directamente relacionado con las actividades del sector primario. Incluye las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluye la extracción de los recursos energéticos o mineros, que se integra dentro del uso industrial.

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

- a) Agricultura.
- b) Ganadería.
 - b.1. Intensiva.
 - b.2. Semiintensiva.
 - b.3. Extensiva.
 - b.4. Avicultura.
 - b.5. Otras explotaciones de ganado.

b.6. Abeltzaintzarekin konbinatutako nekazaritza (nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatagia).

- c) Basogintza eta baso ustiapenak.
- d) Ehiza.
- e) Arrantza eta akuikultura.

3. Abeltzaintza intentsiboko erabileraren barruan funtsean abereak eraikuntzetan ukuiluratzea duen ekoizpena sartzen da.

4. Abeltzaintza erdi intentsiboaren barruan oinarrian abereak eraikinetan ukuiluratzea duten abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak sartzen dira, eta txandakako larratzea ere bai.

5. Abeltzaintza estentsiboaren barruan oinarrian abereak larratzea duten jarduerak sartzen dira; abereak ukuiluratzea jarduera osagarria da.

6. Hegazti hazkuntzaren barruan sartzen dira: oilarrak, oiloak, indioilarrak, ahateak etab. haztea eta arrautzak eta beste produktu batzuk ekoiztea; hegazti basatien ustiapena ez da sartzen erabilera honetan.

7. Beste abere ustiategi batzuk dira: nekazaritzako ustiategi ez direnak, gune zoologikoak, ehiza espezieen hazitegiak, erlauntzak etab.

8. Basogintza eta baso ustiapenaren barruan jarduera hauek sartzen dira: mendiak basoak eta baso larreak ustiatzeko jarduerak, hain zuzen ere baso masak zuzenean ustiatu eta zura eta beste produktu batzuk lortzeko egiten direnak, eta produktu horien lehen eraldakuntzarako jarduerak, eraldakuntza industria erabileratzat hartu behar denean izan ezik.

Erabilera osagarriak ere sartzen dira, etxebizitza barne.

9. Arrantza eta akuikulturaren ondokoak sartzen dira: bestetik, arrantza; batetik, arrainak hazteko eta zaintzeko jarduerak eta arrainen lehen eraldakuntzako jarduerak.

Erabilera osagarriak ere sartzen dira, etxebizitza barne.

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

11. Landa erabileraren erabilera osagarriak dira ekoizpen eta erauzketa prozesuaren kudeaketarako eta administratzaileentzako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze-lanentzako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

1.3.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA

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

1. Zona hiri antolamendurako plan orokorrean definitzen den esparru mota bat da, hain zuzen ere hirigintzako ezaugarri orokor berak dauzkaten lur homogeenak biltzen dituen; hona ezaugarriok: lurzorua erabilera, hirigintzako eraikigarritasuna, eraikin motak eta, azken batean, hiri ehun espezifiko.

2. Planeamendu orokorrean ezarritako lurzorua erabileraren arabera udalerrira bi zona multzo handi hauetan zatitu da:

a) Sistema orokorretarako zona publikoak eta zuzkidura zonak.

b) Zona pribatuak; bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabilerakoak eta, ondorioz, hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko hirigintza aprobetxamendua. Zuzkidura zona pribatuak ere sistema orokorra dira.

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 15. artikuluan finkatutako definizioa gaindituta, kalifikazio orokorrak berekin dakar zona publikoak eta pribatuak eta hala definitutako esparru bakoitzean ezarritako erabilerak elkarri sistematikoki eragitea. Horrez gainera hirigintzako antolamendua ahalmenek definitzen dituzten oinarriko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako.

b.6. Agricultura combinada con ganadería (explotación agropecuaria).

- c) Selvicultura y explotaciones forestales.
- d) Caza.
- e) Pesca y acuicultura.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Dentro del uso de otras explotaciones de ganado se integran aquéllas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias, los núcleos zoológicos, las granjas cinegéticas, colmenares, etc.

8. La selvicultura y las explotaciones forestales comprenden las actividades encaminadas a la explotación de los montes, bosques y pastos forestales para la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque, y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, entre los que se excluye el de vivienda.

9. La pesca y la acuicultura engloba, además de la pesca, tanto las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, entre los que se excluye el de vivienda.

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

11. Se consideran como usos auxiliares del uso rural la vivienda, 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.

CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido

1. La zona es el ámbito definido por el Plan General de Ordenación Urbana que engloba un conjunto de terrenos homogéneos por tener las mismas características urbanísticas globales: la utilización del suelo, la edificabilidad urbanística, 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 y dotacionales destinadas a los sistemas generales.

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 privadas también tienen la consideración de sistemas generales.

3. Superando la definición plasmada en el artículo 15 de la 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.

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan zonifikazioarena sartzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 53.1 artikulua, b) eta f) paragrafoak). Hori P-1 "Udal barrutiaren kalifikazio orokorra" eta P-3 "Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.

4. Alde horretatik kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko zona bakoitzerako eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorretarako:

a) zonaren izaera; hain zuzen ere pribatua, irabazteko erabilera pribatuekin, edo publikoa, irabazteko aprobetxamendurik gabe eta zuzkidura publiko orokorrak jartzeko.

b) Berezko erabileraren definizioa (behar denean lehenetsitako erabilerena ere bai) eta baimendutako gainerako erabilerena edo erabilera bateragarriena (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 53.1 artikulua, "b" eta "f" paragrafoak).

c) Zona pribatuetan, baimendutako erabileren eta erabilera bateragarrien hirigintzako eraikigarritasunak, gehienekoak eta gutxienekoak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 53.2 artikulua, "c" paragrafoa); erabilera bateragarrien kasuan hirigintzako gehieneko eraikigarritasunaren ehunekoak zehaztu behar da.

d) Lurralde planeamenduan zehaztutakoa betetzen dela bermatzeko, berezko erabilera etxebizitza den zonetan gehenez eraiki daitezkeen etxebizitzak kopurua; hala ere, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan izan kopuru hori librea izan daiteke edo orientaziorako baino ez.

e) Aukeran, eraikin motak.

f) Aukeran, eraikinetan gehenez egon daitezkeen solairuen kopurua, zuzenean arautua.

g) Aukeran, eraikinek gehenez okupa dezaketen azalera, zuzenean arautua.

Horiek guztiak zona bakoitzerako zehazten dira antolamendu xehatuko esparruari buruzko arau berezian, salbuespen hauekin: berezko erabilera (eta behar denean lehenetsitakoa ere bai) eta kalifikazio xehatuko motak kapitulu honetako hurrengo artikuluetan arautzen dira.

Aukerako zehaztapenak antolamendu xehatukoak dira.

5. Halaber, kalifikazio orokorrak ondokoak zehazten ditu lurzoru urbanizaezineko landa zona bakoitzerako:

a) Eraikinetan baimendutako erabilerak edo jarduerak.

b) Lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera, baimendutako erabilera bakoitzaren arabera.

c) Hirigintzako eraikigarritasunak, eraikin motak, solairuen gehieneko kopurua eta eraikin berrien gainerako ezaugarri arkitektoniko guztiak.

Zehaztapen horiek zona bakoitzerako finkatuko dira kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta seigarren tituluaren ("Lurzoru urbanizaezineko erabilerari eta eraikinei buruzko ordenantza").

1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa

1. Arabako hirigintza planeamenduaren normalizaziorako sistemak (honako instrumentu hau garatzeko erabili den aplikazio informatikoa da) kalifikazio orokorra sistematizatu du zonifikazioko hiru maila hauen arabera:

a) Erabilera orokorreko zonen oinarriko motak: lehenengo eta behin, zonak erabilera nagusiaren arabera sailkatzen dira.

b) Zonen multzoak: mota bakoitzaren barruan multzoak sortzen dira oinarriko hirigintza ezaugarrien, eraikin moten eta antolamendu sistemen arabera.

c) Zonak: oro har, esparru jarraituak, espezifikokoak eta bereziak dira.

2. Zona bakoitzak identifikazio zehatza dauka lurzorua eta lurzoru urbanizagarria edo lurzoru urbanizaezina.

a) Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zona bakoitzak honelako etiketa bat dauka identifikatzeko: "A.n-BB.nn-nn"; hona azalpena:

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

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 componente gráfica de aquella plasmada en los planos P-1 "Calificación del término municipal" y P-3 "Zonificación global en 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 priorizado— 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, párrafo "c", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo), con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de vivienda, 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 ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, salvo las referentes al uso característico —y, en su caso, al priorizado— y a la tipología de calificación pormenorizada, que se regulan en los artículos siguientes de este capítulo.

Las determinaciones opcionales tendrán 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 Sexto. "Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable" del presente documento.

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 de uso global: 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 generalmente 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 del tipo "A.n-BB.nn-nn", donde:

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

a.2. hurrengo zenbakia, "n", taldearena da; esate baterako, "A.4": eraikuntza irekia, bizitegi zona.

a.3. "BB.nn" digituak zona dagoen antolamendu xehatuko esparruaren kodea edo etiketa dira. Antolamendu xehatuko esparrua zer den arau orokor hauetako 1.2.1.2. "Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak" artikuluan zehaztu da.

a.4. Azken digituak, "nn", zonari antolamendu xehatuko esparruan dagokion ordena zenbakikoak dira.

b) Lurzoru urbanizaezinean "A.n.n-n" ereduari jarraitzen dion etiketa erabiliko da; hona azalpena:

b.1. "A.n.n" digituak landa zonaren kodearenak edo etiketarenak dira.

b.2. "nn" digituak zonak "A.n.n" multzoaren barruan daukan ordena zenbakikoak dira.

Adibidez, "J.2.5-03" etiketak hauxe esan nahi du: J.2.5 multzoko ("Nekazaritzako eta abeltzaintzako balioa dela-eta babestutako eremua" 3. zona.

3. Erabilera orokorreko oinarritzko zona motak:

- a. Bizitegi zona pribatuak.
- b. Industria zona pribatuak.
- c. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
- d. Gizarte ekipamenduko zona pribatuak.
- e. Komunikazioetarako zona publikoak.
- f. Espazio libreen zona publikoak.
- g. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.
- h. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
- j. Landa zonak.

4. Aurreko puntuan aipatutako erabilera orokorreko oinarritzko zona motak ondoren azalduko diren multzoetan garatzen dira (bakoi-tzak erabilera eta eraikuntzako araubide berezia dauka):

- A. Bizitegi zona pribatuak.
 - A.1. Hirigune zaharrak.
 - A.2. Landa herrigune zaharrak.
 - A.3. Zabalguneak.
 - A.4. Eraikuntza irekikoak.
 - A.5. Dentsitate baxuko zonak.
 - A.6. Dentsitate oso baxuko zonak.
- B. Industria zona pribatuak.
 - B.1. Arruntak.
 - B.2. Industria berezia.
 - B.3. Parke teknologikoak.
- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
 - C.0. Orokorrak.
 - C.1. Merkataritzakoak.
 - C.1.1. Arruntak.
 - C.1.2. Merkataritza gun handiak.
 - C.2. Ostalaritza.
 - C.3. Bulegoak.
 - C.4. Enpresa parkeak.
 - D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
 - D.0. Orokorrak.
 - D.1. Irakaskuntza.
 - D.2. Kultura.
 - D.3. Aisia.
 - D.4. Kirola.
 - D.5. Osasuna.
 - D.6. Gizarte zerbitzuak.
 - D.7. Zerbitzu publikoak.
 - D.8. Erlijioa.
 - E. Komunikazioetarako zona publikoak.
 - E.1. Bideak.
 - E.1.1. Errepideak.
 - E.1.2. Kaleak.
 - E.2. Oinezkoentzako edota txirrindularientzako bideak.
 - E.3. Trenbideak.

a.2. El número "n" siguiente es el del grupo; por ejemplo, "A.4" zona residencial de edificación abierta.

a.3. Los dígitos "BB.nn" corresponden al código o etiqueta del ámbito de ordenación pormenorizada en la que se integra la zona. El concepto de ámbito de ordenación pormenorizada se define en el artículo 1.2.1.2. "Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada" de estas normas generales.

a.4. Los dos últimos dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro del ámbito de ordenación pormenorizada.

b) En el suelo no urbanizable la etiqueta corresponderá al tipo "A.n.n-nn", donde:

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

b.2. Los dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro del grupo "A.n.n".

Por ejemplo, "J.2.5-03" significa que se trata de la zona número 3, perteneciente al grupo J.2.5 "Zona preservada por su interés agro-ganadero".

3. Los tipos básicos de zonas de uso global son:

- a. Zonas privadas residenciales.
- b. Zonas privadas industriales.
- c. Zonas privadas de uso terciario.
- d. Zonas privadas de equipamiento comunitario.
- e. Zonas públicas de comunicaciones.
- f. Zonas públicas de espacios libres.
- g. Zonas públicas de equipamiento comunitario.
- h. Zonas de infraestructuras de servicios.
- i. Zonas de dominio público hidráulico superficial.
- j. Zonas rurales.

4. Los tipos básicos de las zonas de uso global 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. Zonas privadas 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 bajo desarrollo.
 - A.6. De edificación de muy bajo desarrollo.
- B. Zonas privadas industriales.
 - B.1. Comunes.
 - B.2. De industria especial.
 - B.3. Parques tecnológicos.
- C. Zonas privadas de uso terciario.
 - C.0. Genéricos.
 - C.1. Comerciales.
 - C.1.1. Comunes.
 - C.1.2. De grandes superficies comerciales.
 - C.2. De hostelería.
 - C.3. De oficinas.
 - C.4. De parques empresariales.
 - D. Zonas privadas de equipamiento comunitario.
 - D.0. Genérico.
 - D.1. Docente.
 - D.2. Cultural.
 - D.3. Recreativo.
 - D.4. Deportivo.
 - D.5. Sanitario.
 - D.6. De servicios sociales.
 - D.7. De servicios públicos.
 - D.8. Religioso.
 - E. Zonas públicas de comunicaciones.
 - E.1. Viarias.
 - E.1.1. Carreteras.
 - E.1.2. Calles.
 - E.2. Peatonales y/o de bicicletas.
 - E.3. Ferroviarias.

F. Espazio libreen zona publikoak.

F.1. Hiri parkeak.

F.2. Hiritik kanpokoak: Aisialdirako eremuak.

F.3. Bainu lekuak eta hondartzak.

G. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.

G.0. Orokorrak.

G.1. Irakaskuntza.

G.2. Kultura.

G.3. Aisia.

G.4. Kirola.

G.5. Osasuna.

G.6. Gizarte zerbitzuak.

G.7. Zerbitzu publikoak.

G.8. Erljioa.

G.9. Erakundeak.

H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.

H.1. Uraren hornidura.

H.2. Ur saneamendua.

H.3. Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.

H.4. Hondakinen tratamendua.

H.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegitureak.

H.6. Telekomunikazioen azpiegitureak.

I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

J. Landa zonak.

J.1. Babes bereziko zonak.

J.1.1. Balio naturala.

J.1.2. Balio historiko-kulturala.

J.1.3. Ingurumenaren hobekuntza – A.

J.1.4. Baso balioa.

J.1.5. Nekazaritza-abeltzaintza eta landa zabalak.

J.1.6. Mendiko larreak – A.

J.1.7. Gainazaleko uren babesa.

J.2. Zaindutako zonak.

J.2.1. Interes naturala.

J.2.2. Interes historiko-kulturala.

J.2.3. Ingurumenaren hobekuntza – B.

J.2.4. Baso interesa.

J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

J.2.6. Mendiko larreak – B.

J.2.7. Desegokiak hiri garapenerako.

J.3. Landaguneak.

5. A, B, C, D eta J zonak (eta batzuetan H zonak ere bai) pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira.

6. Lurzoru urbanizaezinean, udalerriko antolamenduari P-1 planoan ageri diren "Gainjarritako baldintzak" gehitzen zaizkio:

- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.
- Higatu daitezkeen higatzeko arriskuan dauden eremuak.
- Uholde arriskuan dauden eremuak.
- Ustezko arkeologia eremuak.

Lehen hiru baldintza gainjarriak Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetako (LAA) 8. kapituluko 6.8.8 puntuan zehaztutako kontzeptuari dagozkio. Laugarren baldintza 1.6.1.3 "Gainjarritako baldintzak dauden eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan deskribatu da. Artikulu horretan horietan guztietan ezarriko diren erabileren mugak ere arautzen dira.

7. Gainera, lurzoru urbanizaezinean udalerriko antolamenduari P-1.1 planoan ageri diren gainjarritako baldintza gehigarri hauek ere gehitzen zaizkio:

- Korridore ekologikoen sarea.
- Paisaia bereziak eta bikainak.
- Europar Batasunaren intereseko habitatak.
- Ilbilbide tematikoak.
- Hegazkinen eragin akustikoak.

Gainjarritako baldintza gehigarri horiek 1.6.1.3 "Gainjarritako baldintzak dauden eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan deskribatu da. Artikulu horretan horietan guztietan ezarriko diren erabileren mugak ere arautzen dira.

F. Zonas públicas de espacios libres.

F.1. Parques urbanos.

F.2. Extraurbanos: áreas recreativas.

F.3. Baños y playas.

G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.

G.0. Genérico.

G.1. Docente.

G.2. Cultura.

G.3. Recreativo.

G.4. Deportivo.

G.5. Sanitario

G.6. De servicios sociales.

G.7. De servicios públicos.

G.8. Religioso.

G.9. Institucional.

H. Zonas 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 de dominio público hidráulico superficial.

J. Zonas rurales.

J.1. 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.

J.2. Zonas preservadas.

J.2.1. Por su interés natural.

J.2.2. Por su interés histórico-cultural.

J.2.3. De mejora ambiental B.

J.2.4. Por su interés forestal.

J.2.5. Por su interés agroganadero.

J.2.6. De pastos montanos B.

J.2.7. Por su inadecuación para un desarrollo urbano.

J.3. Núcleos rurales.

5. Las zonas A, B, C, D y J (y, en su caso, H) constituyen las zonas privadas, mientras que el resto conforma las zonas públicas.

6. En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los condicionantes superpuestos siguientes, reflejados todos ellos en el plano P-1:

- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- Áreas inundables.
- Áreas de presunción arqueológica.

Los tres primeros condicionantes superpuestos responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT). El último condicionante superpuesto se describe en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

7. Además, en el suelo no urbanizable se complementa aún más la ordenación de este municipio con los condicionantes superpuestos adicionales siguientes, reflejados todos ellos en el plano P-1.1:

- Red de corredores ecológicos.
- Paisajes sobresalientes y singulares.
- Hábitats de interés comunitario.
- Recorridos temáticos.
- Afecciones acústicas aeronáuticas.

Estos condicionantes superpuestos adicionales se describen en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

8. Gainera, lurzoru urbanizaezinen antolamenduan azpiegitura orokorretarako eremu hauek ere ezarri dira (P-1.1 planoan hauek ere):

- a) Bide komunikazioen babes eremuak.
- b) Trenbide komunikazioen babes eremuak.
- c) Landa bideen babes eremuak.
- d) Ibilbide berdeen babes eremuak.
- e) Zortasun aeronautikoen babes eremuak.
- f) Goi tentsioko lineen babes eremuak.
- g) Gasodien babes eremuak.
- h) Lurpeko eta lurgaineko akueduktuen babes eremuak.

Azpiegitura orokorren babes eremuak 1.6.1.3 "Gainjarritako baldintzak dauden eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan deskribatu dira. Artikulu horretan horietan guztietan ezarriko diren erabileren mugak ere arautzen dira.

9. Horrenbestez, lurzoru urbanizaezineko kalifikazio orokorrean ondoko zehaztapen hauek izango dira: kalifikazio orokorrekoak, gainjarritako baldintzetakoak, gainjarritako baldintza gehigarrietakoak eta azpiegitura orokorren babes eremuetakoak (horiek hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri dira).

Baldintza horien xede diren esparruak plan berezien bidez doitu edo aldatu ahal izango dira; ez da egongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aldatu beharrik.

1.3.2.3. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko zonen zerrenda

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan mota hauetako zonak baino ez daude:

- "A" mota: A.2, A.5, A.6.
- "B" mota: B.1, B.3.
- "C" mota: C.2.
- "D" mota: D.4, D.6, D.8.
- "E" mota: E.1.1, E.1.2, E.2, E.3.
- "F" mota: F.1, F.2, F.3.
- "G" mota: G.0, G.1, G.2, G.4, G.5, G.6, G.7, G.9.
- "H" mota: H.2, H.6.
- "I" mota: I.
- "J" mota: J.1.1, J.1.2, J.1.3, J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.2, J.2.3, J.2.4, J.2.5.

2. Laburtzarren, udalerrian dauden zona guztien zerrenda osoa eta zehatza memorian ageri da.

1.3.2.4. artikulua. Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeko sistemako zonetatik plan honetan ageri diren zonen definizioak

1. A.2 – Landa herrigune zaharretako bizitegi zona pribatuak.

a) Kontzeptua: landa herrigune sakabanatuak, hain zuzen ere etxe bakarrak, ondoan ortua dutenak, talde erabilerako eraikin baten edo batzuen inguruan. "Arabako herrixka" esaten zaio; honelako herriguneak nagusi dira Arabako ordokian.

Herri ehundura ez da homogenea; alde batetik etxe bakarrak daude eta beste batetik elkarri atxikitako etxe multzoak, kaleak eratzen dituztenak.

Horrenbestez, hiri lurzoruko zonak dira, urbanizazioak finkatuak, oro har.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.2 azpizona, hau da, "landa herrigune zaharrak".

c) Lehenetsitako erabilerak: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota); familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena (C.2 mota); familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota).

8. Asimismo, en el suelo no urbanizable se completa finalmente la ordenación de este municipio con las áreas de protección de las siguientes infraestructuras generales, representadas igualmente en el plano P-1.1.

- a) Áreas de protección de comunicaciones viarias.
- b) Áreas de protección de comunicaciones ferroviarias.
- c) Áreas de protección de caminos rurales.
- d) Áreas de protección de la red de itinerarios verdes.
- e) Áreas de protección de servidumbres aeronáuticas.
- f) Áreas de protección de líneas de alta tensión.
- g) Áreas de protección de gasoductos.
- h) Áreas de protección de acueductos subterráneos o aéreos.

Estas áreas de protección de las distintas infraestructuras generales se describen en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todas ellas.

9. Así, la calificación global en el suelo no urbanizable quedará completada con las determinaciones de aplicación derivadas de la calificación global, de los condicionantes superpuestos, de los condicionantes superpuestos adicionales y de las áreas de protección de las infraestructuras generales que, adicionalmente, se establecen en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los ámbitos objeto de estos condicionantes podrán ser reajustados o modificados, sin necesidad de modificar el Plan General de Ordenación Urbana, mediante la redacción de planes especiales.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana

1. En el presente Plan General de Ordenación Urbana sólo existen zonas de los siguientes tipos:

- Tipo "A": A.2, A.5, A.6.
- Tipo "B": B.1, B.3.
- Tipo "C": C.2.
- Tipo "D": D.4, D.6, D.8.
- Tipo "E": E.1.1, E.1.2, E.2, E.3.
- Tipo "F": F.1, F.2, F.3.
- Tipo "G": G.0, G.1, G.2, G.4, G.5, G.6, G.7, G.9.
- Tipo "H": H.2, H.6.
- Tipo "I": I.
- Tipo "J": J.1.1, J.1.2, J.1.3, J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.2, J.2.3, J.2.4, J.2.5.

2. En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todas las zonas existentes en el municipio están contenidas en la memoria.

Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava y existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana

1. A.2 - Zonas privadas residenciales de asentamientos antiguos rurales.

a) Concepto: son las zonas configuradas por el poblamiento rural disperso, formado por casas aisladas, rodeadas generalmente de huerto, agrupadas en torno a uno o varios edificios de uso colectivo. Se trata de la considerada como aldea alavesa, característica en la llanada alavesa.

En su tejido urbano no homogéneo pueden convivir casas aisladas junto con pequeños grupos de edificios adosados conformando calle.

Por su propia naturaleza, se trata de zonas de suelo urbano, por lo general, consolidado por la urbanización.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona a.2 "de asentamientos antiguos rurales".

c) Usos priorizados: uso de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice en común (tipo C.2), y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

2. A.5 – Dentsitate baxuko bizitegi zona pribatuak.

a) Kontzeptua: zona hauetan familia anitzeko etxebizitza multzo ireki txikiak edo familia bakarreko etxebizitza atxikiak daude.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.5.1 azpizona, "irekia", eta a.5.2 azpizona, "familia bakarreko etxebizitza atxikia".

c) Berezko erabilera: etxebizitza erabilera bi modu hauetan: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita eraikin batean edo familia bakarreko etxebizitza atxikia (C mota) edo familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota).

3. A.6 – Dentsitate oso baxuko bizitegi zona pribatuak.

a) Kontzeptua: zona hauetan etxebizitza bateko edo biko bizitegi eraikin bat dago lurzati bakoitzean, eta eraikinaren ondoan eraiki gabeko lursaila dago.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.6.1 azpizona, "familia bakarreko etxebizitza bakarra", eta a.6.2 azpizona, "bi familiako etxebizitza".

c) Berezko erabilera: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) edo bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).

4. B.1 - Industria zona pribatuak: arruntak.

a) Kontzeptua: zona hauetako berezko erabilera industria da, etxadika antolatuta daude eta mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dute etxadi bakoitza; edo, bereizitako eta zatitu ezinezko lurzatiak osatzen dituzte, lurzati bakoitza funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen du, eta lurzatiok eraikuntzarik gabeko bi (2) espazio dituzte erantsita.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: b.1 azpizona, "arrunta".

c) Berezko erabilera: industria, erazketakoak ez beste guztiak.

5. B.3 – Industria zona pribatuak: parke teknologikoak.

a) Kontzeptua: goi teknologia edo I+G-ko enpresetarako diren eta hirugarren sektoreko erabilera eta/edo enpresa parkeekin batera-garriak diren industria zonak dira; eraikuntza araubide berezia edukitzen dute, arau berezi baten bidez finkatua.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: b.1 azpizona, "arrunta".

c) Berezko erabilera: industria erabilera eta hirugarren sektoreko erabilerak.

6. C.2 - Hirugarren sektoreko zona pribatuak: ostalaritza.

a) Kontzeptua: ostalaritza orokorrerako zonak dira.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: c.2 azpizona, "ostalaritza".

c) Berezko erabilera: ostalaritza, modalitate guztietan.

7. D - Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.

a) Kontzeptua: hirigintzako esku hartzearen eremu bakoitzerako modu berezitan definitzen diren gizarte ekipamendu pribatuetarako zonak dira; eraikuntza araubide berezi baten araberakoak izango dira eta dagokien arau berezian arautuko dira.

D.0 zona, "orokorra", ekipamenduko erabilera guztietarako da, bereizkuntzarik egin gabe. Gainontzeko zonetan, bakoitza bere izen-dapenaren eragiten duen erabilerarako da.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: d.0 azpizona, "orokorra", edo erabilera bakoitzari dagokiona.

c) Berezko erabilera: gizarte ekipamenduen erabilera.

8. E.1.1 – Errepideetarako zona publikoak.

a) Kontzeptua: hiri arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren zonak dira; ezin da eraiki, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.1.1 azpizona, "errepideak".

c) Berezko erabilera: errepide bidezko komunikazioak eta garraioa.

2. A.5 - Zonas privadas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

a) Concepto: son las zonas configuradas por pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar adosada.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: las subzonas a.5.1 "abierto" y a.5.2 "unifamiliar adosada".

c) Uso característico: uso de vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), o uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

3. A.6 - Zonas privadas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo.

a) Concepto: son las zonas 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: las subzonas a.6.1 "unifamiliar aislada" y a.6.2 "bifamiliar".

c) Uso característico: uso de vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), o uso de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).

4. B.1 - Zonas privadas 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 dos (2) espacios no edificados anejos.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona b.1 "común".

c) Uso característico: uso industrial, salvo las industrias extractivas.

5. B.3 - Zonas privadas industriales de parques tecnológicos.

a) Concepto: son las zonas industriales destinadas a empresas de alta tecnología o I+D con compatibilidad de usos terciarios y/o parques empresariales, y que responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona b.1 "común".

c) Uso característico: uso industrial y terciario.

6. C.2 - Zonas privadas de uso terciario de hostelería.

a) Concepto: son las zonas destinadas a los usos hosteleros con carácter general.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona c.2 "de hostelería".

c) Uso característico: uso de hostelería, en todas sus modalidades.

7. D - Zonas privadas de equipamiento comunitario.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definen de manera particularizada para cada área de operación urbanística, 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 característica: la subzona d.0 "genérico" o la correspondiente a cada uso concreto.

c) Uso característico: uso de equipamiento comunitario.

8. E.1.1 - Zonas públicas 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.1.1 "carreteras".

c) Uso característico: uso de comunicación y transporte por carretera.

9. E.1.2 – Kale zona publikoak.

a) Kontzeptua: hiri barruko komunikazio eta garraioetarako zonak dira; zona hauetan ezin da eraiki, ondokoak izan ezik: baimendutako erabileretarako eraikinak, sestra azpian eginak, eta hiri bideetako berezko elementu funtzionalak, sestra gainekoak.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.1.2 azpizona, "kaleak".

c) Berezko erabilera: errepide bidezko komunikazioak eta garraioa.

10. E.2 - Oinezkoentzako edota txirrindularientzako zona publikoak.

a) Kontzeptua: oinez edota bizikletan ibiltzeko zonak dira; zona hauetan ezin da egon eraikinik, zonako berezko jarduera egiteko behar direnak izan ezik.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.2 azpizona, "oinezkoentzako edota txirrindularientzako zonak".

c) Berezko erabilera: oinezkoak edota txirrindulariak.

11. E.3 – Trenbide zona publikoak.

a) Kontzeptua: zona hauetan trenbideen erabilerarekin lotutako eraikuntzak eta horien erabilera osagarriak soilik baimentzen dira, sektoreko legeria aplikagarriak ezartzen dituen baldintzak bete behar dira, eta kasuan kasu, dagokion arau berezian jasotzen diren determinazioak bete behar dira.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.3 azpizona, "trenbidea".

c) Berezko erabilera: trenbide erabilera.

12. F.1 – Hiri parkeen zona publikoak.

a) Kontzeptua: zuhaitzi ugari eta urbanizazio urriko eremuak dira; 1.3.1.17. artikuluan ("Espazio librean sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak") ezarritako kasuetan izan ezik, ezin da ireki.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.1 azpizona, "hiri parkeak".

c) Berezko erabilera: hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia.

13. F.2 – Hiritik kanpoko parkeen zona publikoak: aisialdirako eremuak.

a) Kontzeptua: hiritik kanpoko zona hauek erabilera kontzentraturoko prestatzen dira, batez ere piknikak egiteko eta natura gozatzeko; 1.3.1.17. artikuluan ("Espazio librean sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak") ezarritako kasuetan izan ezik, ezin da ireki.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.2.1 azpizona, "Piknikak egiteko edota natura gozatzeko eremuak".

c) Berezko erabilera: aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia hiritik kanpo: jolas kontzentratua.

14. F0,3 – Hiritik kanpoko parkeen zona publikoak: bainu lekuak eta hondartzak.

a) Kontzeptua: ibai eta urtegien esparruetan bainu publiko gisa erabiltzeko diren zonak dira; ezin da ezer eraiki, zonako jarduera egiteko behar direnak izan ezik.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.2.2 azpizona, "bainu lekuak eta hondartzak".

c) Berezko erabilera: aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia hiritik kanpo: jolasa, bainuak eta uretako kirolak.

15. G - Gizarte ekipamendurako zona publikoak.

a) Gizarte ekipamenduren sistema orokorreko zonak dira; kontzeptua, kalifikazio xehatuko motak eta erabilerak D zonei buruzko atalean ezarritakoak eura dira ("gizarte ekipamendurako zona pribatuak"; artikulua honetako 7. puntua).

16. H - Zerbitzu azpiegituretarako zonak.

a) Kontzeptua: antolamendu xehatuko esparru bakoitzerako modu berezian definitzen diren zerbitzu espezifikotako azpiegiturarako erabiltzen diren zonak dira; halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.

9. E.1.2 - Zonas públicas de calles.

a) Concepto: son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte urbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.1.2 "calles".

c) Uso característico: uso de comunicación y transporte por carretera.

10. E.2 - Zonas públicas peatonales y/o de bicicletas.

a) Concepto: son las zonas destinadas al tránsito peatonal y/o de bicicletas, en las que no se autoriza la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.2 "peatonales y/o de bicicletas".

c) Uso característico: uso peatonal y/o de bicicletas.

11. E.3 - Zonas públicas ferroviarias.

a) Concepto: son las zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.3 "ferroviarias".

c) Uso característico: uso ferroviario.

12. F.1 - Zonas públicas 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. "Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres".

b) Tipología de calificación pormenorizada características: la subzona f.1 "urbanas".

c) Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

13. F.2 - Zonas públicas de parques extraurbanos: áreas recreativas.

a) Concepto: son las zonas destinadas al uso concentrado de carácter extraurbano donde predominan las actividades de picnic y de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona y en las condiciones fijadas en el artículo 1.3.1.17. "Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres".

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.2.1 "áreas de picnic y/o de contacto con la naturaleza".

c) Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano: recreo concentrado.

14. F.3 - Zonas públicas de parques extraurbanos: baños y playas.

a) Concepto: son las zonas destinadas a los baños públicos en zonas acotadas de ríos y embalses, en los que queda excluida la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.2.2 "baños y playas".

c) Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano: recreo baños y deportes náuticos.

15. G - Zonas públicas de equipamiento comunitario.

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 "zonas privadas de equipamiento comunitario" (punto 7 de este mismo artículo).

16. 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 ámbito de ordenación pormenorizada y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: erabilera bakoitzari dagokion h azpizona.

c) Berezko erabilera: zerbitzu azpiegiturak.

17. I - Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

a) Kontzeptua: ibai, erreka eta urmaeletako ur jabari publikoa zedarritzen duten zonak dira.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: i azpizona.

c) Berezko erabilera: sektoreko legerian ezarritakoa.

18. J - Landa zonak.

Landa zonetan bi multzo daude:

a) J.1 - Babes bereziko zonak.

Lurralde planeamenduan edo sektoreko legerian ezarritako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalerriaz gaindiko babes zonak dira.

a.1. J.1.1 - Babes bereziko zonak: balio naturala.

Hauexek dira: hegaztien babes bereziko zonak (HBBZ), interes komunitarioko tokiak (IKT), RAMSAR hezeguneak eta Lurralde Antolamendurako Artezipideetan (LAA) aipatzen diren naturaren arlotik interesgarriak diren eremuak.

Parke naturalak naturako baliabideen antolamendurako planetan (NBAP) ezarritakoaren arabera sailkatzen dira; hiri antolamendurako plan orokor honetan ez dira marraztuta ageri, eta horregatik zonak NBAPetan ezarritakoari jarraituz ezarri dira.

a.2. J.1.2 - Babes bereziko zonak: balio historiko-kulturala.

Hauexek dira: ondare kulturalaren babesaren alorrean eskuduna den organoak kalifikatu eta inbentarioan sartutako zona arkeologikoak eta eraikuntzak, eraikinak eta elementuak.

a.3. J.1.3 - Babes bereziko zonak: ingurumenaren hobekuntza - A.

Baso, sasi eta lurzoru marjinaletako eremu degradatuak eremuetan aplikatzen da, horiek gradu maila hobeetarantz jasan bilakaera onuragarritzat jotzen da, eta lurraldeetako plan partzialen ondorioz, lurraldeko babesaren barruko espazioen barruan daude, baina gainontzeko babes bereziko J.1 zonetatik kanpo.

a.4. J.1.4 - Babes bereziko zonak: baso balioa.

Lurralde plan partzialetan babestutako basoguneak eta J.1.1 zonan ez dauden onura publikoko mendiak.

a.5. J.1.5 - Babes bereziko zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Gainontzeko J.1 zonetan ez dauden laborantza sailak dira; lurralde plan partzialetan babesa ezarri zaie Arabako lurraldeko nekazaritzarako lurrik onenak direlako.

a.6. J.1.7 - Babes bereziko zonak: gainazaleko urak.

Euskal Autonomia Erkidegoko (isurialde mediterraneo) ibai eta erreka bazterren antolamendurako Lurraldeko Sektore Planak definitutako ibai eta erreka bazterretako lurzatiak jasotzen ditu, jabari publiko hidraulikoaren mugapen linearen (ibilgua) eta eraikuntzaren erretiroaren gutxienezko distantziaren artean, aipatutako Lurraldeko Sektore Planaren araudiaren F.1 idatz zatian ezarritako distantziekin bat eginez.

b) J.2 - Zaindutako zonak

Aurreko zonen balioak ez dituzten arren, planeamenduan hiri garapenetik zaintzea erabaki den zonak dira.

b.1. J.2.2 - Zaindutako zonak; interes historikoa eta kulturala.

J.1.2 zonan (balio historiko eta kulturala babesteko zona) ez dauden eraikuntzak, eraikinak eta elementu arkitektonikoak dira. Gertaera historikoak, tradizionalak edota herrikoiak gogorarazten dituzte, eta horregatik udal planeamenduan zaindu beharrezkotzat jo dira.

b.2. J.2.3 - Zaindutako zonak: ingurumenaren hobekuntza - B.

J.1 zonetan ez dauden baso, sasi eta lurzoru marjinaletako esparru degradatuak dira, hain zuzen ere beste zona babestu edo zaindu batzuen barruan edo aldamenean daudelako udal planeamenduan hobetu beharrezkotzat jotzen direnak.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona h correspondiente a cada uso concreto.

c) Uso característico: uso de infraestructuras de servicios.

17. I - Zonas de dominio público hidráulico superficial.

a) Concepto: son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos, y los vasos de los embalses.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona i.

c) Uso característico: el establecido por la legislación sectorial.

18. J - Zonas rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en dos grupos:

a) J.1 - Zonas de especial protección.

Engloban 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.

a.1. J.1.1 - Zonas de especial protección por su valor natural.

Integran los parques naturales, las zonas de especial protección para las aves (ZEPA), los lugares de interés comunitario (LIC), los humedales RAMSAR y las áreas de interés naturalístico (AIN) señaladas en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

Los parques naturales se subdividen según la ordenación establecida en los planes de ordenación de los recursos naturales (PORN) correspondientes, si bien, al no dibujarse en el presente Plan General de Ordenación Urbana, su zonificación se resuelve mediante la remisión al citado PORN.

a.2. J.1.2 - Zonas de especial protección por su valor histórico-cultural.

Comprenden las zonas arqueológicas y las edificaciones, construcciones y elementos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

a.3. J.1.3 - Zonas de especial protección de mejora ambiental A.

Se aplica a las áreas degradadas de bosques, de matorral y de suelo marginales, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera beneficiosa por encontrarse ubicadas en el interior de los espacios sujetos a protección territorial por los planes territoriales parciales pero fuera del resto de las zonas J.1 de especial protección.

a.4. J.1.4 - Zonas de especial protección por su valor forestal.

Engloban los espacios forestales protegidos por los planes territoriales parciales y los montes de utilidad pública no incluidos en la zona J.1.1.

a.5. J.1.5 - Zonas de especial protección por su interés agroganadero.

Comprenden los terrenos de cultivo no incluidos en el resto de las zonas J.1, protegidos por los planes territoriales parciales por su mayor capacidad de uso agrícola dentro del territorio alavés.

a.6. J.1.7 - Zonas de especial protección de aguas superficiales.

Recoge los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea) entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación, según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado Plan Territorial Sectorial.

b) J.2 - Zonas preservadas

Engloban las diversas zonas que, sin poseer los valores de las anteriores, el planeamiento cree oportuno preservar del desarrollo urbano.

b.1. J.2.2 - Zonas preservadas por su interés histórico-cultural.

Recogen las edificaciones, construcciones y elementos arquitectónicos no incluidos en la zona de especial protección por su valor histórico-cultural (J.1.2). Se trata de lugares que rememoran acontecimientos históricos, tradicionales y/o populares, etc..., cuya conservación se considera de interés por el planeamiento municipal.

b.2. J.2.3 - Zonas preservadas de mejora ambiental B.

Se aplica a las áreas degradadas de bosques, de matorral y de suelo marginales no incluidas en las zonas J.1, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera necesaria desde el planeamiento municipal por encontrarse ubicadas en el interior de o junto a otras zonas protegidas y/o preservadas.

b.3. J.2.4 – Zaindutako zonak: baso interesa.

J.1 zonetan ez dauden basogune guztiak dira, bai eta, oro har, % 20tik gorako malda dutenak eta udal planeamenduan zaindu beharrezkotzat jotzen direnak ere.

b.4. J.2.5 – Zaindutako zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Nekazaritzarako ahalmen handia dutelako (nahiz eta lurralde plan partzialetan babestutakoena baino txikiagoa izan) Udalak zaindu beharrezkotzat jo dituen zonak dira.

1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak

Ondoren azalduko diren kasuetan zonen muga aldaketek eta, horien bitartez, lurzorua eta antolamendu xehatuko esparruen sailkapenaren aldaketek ez dute aldatuko hiri antolamendurako plan orokor hau:

1. Zona pribatuetako mugak ondoko sistema orokorren jabetza eskuratzeko espedienteetara egokitzen direnean; kasu hauetan muga horiek nagusituko dira hiri antolamendurako plan orokor honetako definizio grafikoaren gainetik.

2. Zonen mugak jabari publiko hidraulikoaren mugapenetara egokitzen direnean urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuko 240., 241. eta 242. artikuluekin bat etorritik (horren bitartez Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudia onartu da)

3. Hiri lurzoru urbanizagarriko mugak garapen planeamenduaren bitartez ondoko hauetara egokitzen direnean: lurraldearen muga naturala, kalifikatutako ondasun higiezinetara eta zuhaitzietara, alde zuzenetik existitzen diren lursail osoetara edo eremuko bideen diseinuaren gaineko hausnarketa xehakatura; muga horiek helburua akats materialak zein oinarri kartografikoaren akatsak zuzentzeko aldatzen direnean; besterik gabe, eskala jauzia dela eta edo topografia zehatzago baten ondorioz, hiri antolamendurako plan orokor honetako definizio grafikoa baino hobea lortzen denean. Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete behar dira:

a) Eragindako zona bakoitzean ezin aldatu izango da hasierako azaleraren ehuneko 10 baino gehiago. Aldaketak eragina badauka antolamendu xehatuko esparruren batean, ezin izango da aldatu azaleraren ehuneko 5 baino gehiago.

b) Gehikuntza lurzoru urbanizaezinarekin egiten bada, lur horiek ezin dira izan babes bereziko landa zona batekoak, mugapenean akatsa gertatu dela zalantzarik gabe frogatu ezean.

c) Aldaketak inolaz ere ezin ditu baldintzatu aldameneko esparruen antolamendua eta hiri diseinua, ez eta kalterik egin ere alboko lursailen.

d) Hirigintzako eraikigarritasuna, lurzorua okupazioa eta etxebizitzaren dentsitatea gaineratzen den azaleraren proportzioan hazi edo gutxituko dira.

Nolanahi ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ezingo dira aldatu parametroak, baldin eta, egikaritze unitatearen gauzatze maila dela bide, ez bada eguneratu batez besteko eraikigarritasun haztatua.

e) Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk baztertzen direnean eta eraikigarritasun txikiagoa duen eremu haztatu batera pasatzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario aurreko dokumentuan espresuki onartzea.

Lehendik dauden lurzatietara egokitu ahal da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada hiri antolamendurako plan orokorreko antolamenduaren bidez zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

4. A.1 zonetan (“Hirigune zaharrak”) urbanizazioak trinkotutako hiri lurzorua kasu zehatzean, aurreko puntuko “b”, “c” eta “d” baldintzak errespetatzen badira eta mugapenak helburu hauek badauzka:

a) Lurzati osoa bidezko A.1 zonaren barruan sartzea kasu hauetan:

i) Zalantzarik gabe frogatzea hiri antolamendurako plan orokor honen antolamenduan ezarri dela zonaren muga eta lurzatiarena bat etorri behar direla. Dena den, hori ez da posible izango sartu beharreko

b.3. J.2.4 - Zonas preservadas por su interés forestal.

Comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas J.1 y, en general, los de pendiente superior al 20 por ciento, cuya preservación resulta de interés por el planeamiento municipal.

b.4. J.2.5 - Zonas preservadas por su interés agroganadero.

Comprenden los suelos que, por su importante capacidad de uso agrícola, aunque inferior a la de los espacios protegidos desde los planes territoriales parciales, resultan necesarios proteger desde el nivel municipal.

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

No constituye alteración del presente Plan General de Ordenación Urbana los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de los ámbitos de ordenación pormenorizada que se produzcan en estos casos:

1. La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los sistemas generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre cualquier definición gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3. En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites mediante el planeamiento de desarrollo a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan General de Ordenación Urbana derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso. En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

a) Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10 por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a uno o varios ámbitos de ordenación pormenorizada, tal límite se reducirá al 5 por ciento.

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 varios ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

d) La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada.

No obstante, en el suelo urbano no 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.

e) Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

La adaptación al parcelario preexistente solo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4. En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A.1 “De asentamientos antiguos urbanos”, y respetándose los requisitos “b”, “c” y “d” del punto anterior, si la delimitación persigue las siguientes finalidades:

a) La inclusión dentro de la zona A.1 correspondiente de la totalidad de una parcela cuando:

i) De manera indubitada, quede de manifiesto que la ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea límite de la zona con la de parcela. No obstante,

lurrak zuzkidura publikoko zona batekoak direnean eta ezinbestekoak direnean sistema orokorren sareko hirigintzako estandarrak betetzeko.

ii) Hala ere, lurzoru urbanizaezinari eragiten badio, zonari erantsitako zatiak egoitza dentsitatearen gehikuntza ez dakarren azalera edukitzea.

b) Bidezko zonan sartzea lurzati baten zati bat, jadanik zonari dagokion zatiarekin batera, berezko erabilerrari edo erabilera erraztuari dagokion eraikina eraiki ahal izateko.

c) Zonako berezko edota lehenetsitako erabilerrako eraikinari gutxienez exijitzen zaion lurzatiaren azalera baino handiagoa bada jadanik kalifikatuta dagoen zatia eta lurzatiak behar den gainerako zatia gehitzeko asmoa badago (betiere ez badu gairiditzen gutxienezko lurzatiaren ehuneko 50), harik aipaturiko erabilerrako eraikin gehigarri bat eraiki ahal izateko moduko azalera osatzen den arte.

d) Dena den, aurreko paragrafoetan aipatutakoa ez da posible izango kasu honetan: sartu beharreko lurzati zona libreen sistema orokorretako zona batean badago eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan ezarritako hirigintzako estandarrak betetzeko ezinbestekoa bada.

e) Nolanahi ere, 4. puntu honetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, bai eta udal organo eskudunak onartzea ere.

5. Landa zonei dagokienez, 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.

1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Azalpena.

1. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden zonen kalifikazio orokorra hirigintza antolamenduan garatu beharko da kalifikazio xehatuaren bitartez.

2. Kalifikazio xehatuak hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona pribatu guztiak azpizonatan banatzen ditu, hurrengo artikuluan adierazten den bezala.

3. Planeamenduko definizioaren arabera, azpizona hirigintza antolamenduko eskalan dagoen etenik gabeko esparrurik oinarritukoena da. Erabilera xehatu eurak eta eraikuntza parametro eurak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa biltzen du.

4. Hiri antolamendurako plan orokor honek modu xehatuan antolatu duen hiri lurzoruan azpizonak P-4 planoan ("Zonifikazio xehatua") azaltzen dira.

5. Kalifikazio xehatuak hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria bi azpizona multzotan banatzen du:

a) Azpizona publikoak.

b) Azpizona pribatuak; hauetan erabilera pribatuak ezartzen dira eta, ondorioz, hirigintza eraikigarritasuna ere bai.

6. Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu zehaztutako hauek azpizona bakoitzerako:

a) Azpizona nolakoa den: zona pribatua, irabazizko erabilera pribatuak dauden zona edo zona publikoa.

b) Azpizonako edota bertako eraikinetako berezko erabilera edo lehenetsitako erabilera zein den, eta baimendutako erabilerrak ere bai.

c) Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.

d) Lurralde planeamenduko zehaztutakoak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatiaren edo bizitegitarako eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.

e) Komunikazioen toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, kasua bada, komunikazioen sistema orokorrekiko lotura, ibilgai-

esto no será posible cuando la superficie a incluir forme parte de una zona dotacional pública y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales.

ii) No obstante, en el caso de afectar al suelo no urbanizable, la parte incorporada a la zona tenga una superficie tal que no genere un incremento de la densidad residencial.

b) La inclusión dentro de la zona correspondiente de una parte de una parcela con el objeto de permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico y/o priorizado.

c) En el supuesto de que la parte ya calificada supere la superficie de la parcela mínima exigible al edificio de uso característico y/o priorizado de la zona, se podrá 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.

d) No obstante, lo señalado en los dos párrafos anteriores, no será posible cuando la parcela a incorporar forme parte de una zona de sistema general de espacios libres y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

e) En cualquier caso, las posibilidades contempladas en este punto 4 requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

5. En lo que atañe a las zonas rurales, 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.

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 el presente Plan General de Ordenación Urbana, la subzonificación queda plasmada en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada".

5. 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.

6. 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 priorizado 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) 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) El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comu-

luentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerrokadura, sestra eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

f) Hiri zerbitzuen tokiko sistemaren oinarritzko elementuen ezau-garriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, planeamenduak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.

g) Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpizona pribatuei buruzkoak eta, kasua bada, azpizona publikoetakoak, ondoko puntuak dauzkatenak:

g.1. Eraikin berriak egiteko baimendutako motak.

g.2. Planaren ondoriozko lurzatikatzea, gutxieneko lurzattia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.

g.3. Altuera, solairu kopurua eta eraikin berrien edo lehendik daudenak ordeztu nahiz handitzeko eraikinen forma eta kokapena definitzen dituzten beste parametro batzuk.

g.4. Zaindu beharreko eraikuntzak eta gainerako hiri elementuak seinalatzea eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzako esku hartzeak aipatzea.

g.5. Antolamenduz kanpoko eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.

g.6. Nahi izanez gero, eraikuntzen solairuei lurzorua erabilerak modu xehatua esleitzea, edo, kasua bada, azpizona bakoitzerako ezarritako erabilera onartuetara eta bateragarritasun irizpideetara igortzea.

1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa

1. Arabako hirigintza planeamenduaren normalizaziorako sistemak (hiri antolamendurako plan orokor hau garatzeko erabili den aplikazio informatikoa) oinarritzko azpizona mota hauen arabera sistematizatu du kalifikazio xehatua:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
- b. Industria azpizona pribatuak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
- h. Zerbitzu azpiegituretarako azpizonak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

2. Oinarritzko azpizona mota hauek ondoko zerrendako aldagai edo taldeen arabera garatzen dira:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
 - a.1. Hirigune zaharrak.
 - a.2. Landa herrigune zaharrak.
 - a.3. Zabalgunekoak.
 - a.4. Eraikuntza irekikoak.
 - a.5. Dentsitate baxuko zonak.
 - a.5.1. Irekia.
 - a.5.2. Familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - a.6. Dentsitate oso baxuko zonak.
 - a.6.1. Familia bakarreko etxebizitza bakarra.
 - a.6.2. Bi familiakoa.
- b. Industria azpizona pribatuak.
 - b.1. Arruntak.
 - b.1.1. Intentsiboa.
 - b.1.2. Bakarra.
 - b.2. Bereziak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
 - c.0. Orokorrak.
 - c.1. Merkataritzakoak.
 - c.1.1. Arruntak.
 - c.1.2. Merkataritza gune handiak.
 - c.2. Ostalaritza.
 - c.3. Bulegoak.

nicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

f) 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.

g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

g.1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

g.2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación

g.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.

g.4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse, con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

g.5. La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.

g.6. Con carácter optativo, 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 General de Ordenación Urbana), sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

- a. Subzonas privadas residenciales.
- b. Subzonas privadas industriales.
- c. Subzonas privadas de uso terciario.
- d. Subzonas privadas de equipamiento comunitario.
- e. Subzonas públicas de comunicaciones.
- f. Subzonas públicas de espacios libres.
- g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
- h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
- i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

2. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

- a. Subzonas privadas 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 bajo desarrollo.
 - a.5.1. Abierta.
 - a.5.2. Unifamiliar adosada.
 - a.6. De edificación de muy bajo desarrollo.
 - a.6.1. Unifamiliar aislada.
 - a.6.2. Bifamiliar.
- b. Subzonas privadas industriales.
 - b.1. Comunes.
 - b.1.1. Intensiva.
 - b.1.2. Aislada.
 - b.2. Especiales.
- c. Subzonas privadas de uso terciario.
 - c.0. Genéricos.
 - c.1. Comerciales.
 - c.1.1. Comunes.
 - c.1.2. De grandes superficies comerciales.
 - c.2. De hostelería.
 - c.3. De oficinas.

- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
- d.0. Orokorrak.
- d.1. Irakaskuntza.
- d.2. Kultura.
- d.3. Aisia.
- d.4. Kirola.
- d.5. Osasuna.
- d.6. Gizarte zerbitzuak.
- d.7. Zerbitzu publikoak.
- d.8. Erlijioa.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- e.1. Bideak.
- e.1.1. Errepideak.
- e.1.2. Kaleak.
- e.1.2.1. Galtzadak.
- e.1.2.2. Espaloiak.
- e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.
- e.1.2.4. Babeserako espazioak.
- e.2. Oinezkoentzako edota txirindularientzako bideak.
- e.2.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
- e.2.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
- e.2.3. Txirindularientzako bideak.
- e.3. Trenbideak.
- f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
- f.1. Herrikoak.
- f.1.1. Parkeak eta lorategiak.
- f.1.2. Haurrentzako aisia eta jolas guneak.
- f.1.3. Oinezkoentzako guneak eta plazak.
- f.1.4. Lorategiak eta hondarguneak.
- f.2. Herrikanpokoak.
- f.2.1. Piknikak egiteko edota natura gozatzeko eremuak.
- f.2.2. Bainu lekuak eta hondartzak.
- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
- g.0. Orokorrak.
- g.1. Irakaskuntza.
- g.2. Kultura.
- g.3. Aisia.
- g.4. Kirola.
- g.5. Osasuna.
- g.6. Gizarte zerbitzuak.
- g.7. Zerbitzu publikoak.
- g.9. Erakundeak.
- h. Zerbitzu azpiegiturarako azpizonak.
- h.1. Uraren hornidura.
- h.2. Ur saneamendua.
- h.3. Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.
- h.4. Hondakinen tratamendua.
- h.4.1. Hiri hondakinak.
- h.4.2. Inerteak eta inertizatuak.
- h.4.3. Beste tratamendu batzuk.
- h.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegiturak.
- h.6. Telekomunikazioen azpiegiturak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.
3. A, b, c eta d azpizonak (eta batzuetan h zonak ere bai) pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira.
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 dela, eta letra hori azpizona motako erabilera berezko erabilera xehatuari dagokio.

1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpizonen zerrenda

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan mota hauetako azpizonak baino ez daude:
- “a” mota: a.2, a.5.1, a.5.2, a.6.1, a.6.2.
 - “b” mota: b.1.1, b.1.2.
 - “c” mota: c.1.1, c.2.
 - “d” mota: d.8.

- d. Subzonas privadas de equipamiento comunitario.
- d.0. Genérico.
- d.1. Docente.
- d.2. Cultural.
- d.3. Recreativo.
- d.4. Deportivo.
- d.5. Sanitario.
- d.6. De servicios sociales.
- d.7. De servicios públicos.
- d.8. Religioso.
- e. Subzonas públicas de comunicaciones.
- e.1. Viarias.
- e.1.1. Carreteras.
- e.1.2. Calles.
- e.1.2.1. Calzadas.
- e.1.2.2. Aceras.
- e.1.2.3. Aparcamientos anexos.
- e.1.2.4. Espacios de protección.
- e.2. Peatonales y/o de bicicletas.
- e.2.1. Calles y paseos peatonales.
- e.2.2. Calles peatonales con tolerancia.
- e.2.3. De bicicletas.
- e.3. Ferroviarias.
- f. Subzonas públicas de espacios libres.
- f.1. Urbanas.
- f.1.1. Parques y jardines.
- f.1.2. Áreas de juego y recreo de niños.
- f.1.3. Plazas y áreas peatonales.
- f.1.4. Jardines y espacios residuales.
- f.2. Extraurbanas.
- f.2.1. Áreas de picnic y/o de contacto con la naturaleza.
- f.2.2. 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. De servicios sociales.
- g.7. De servicios públicos.
- g.9. Institucional.
- h. Subzonas 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.4.1. Urbanos.
- h.4.2. Inertes e inertizados.
- h.4.3. Otros tratamientos.
- h.5. De infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
- h.6. De infraestructuras de telecomunicaciones.
- i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.
3. Las subzonas a, b, c y d (y, en su caso, h) constituyen las subzonas privadas, mientras que el resto conforma las subzonas públicas.
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 General de Ordenación Urbana sólo existen subzonas de los siguientes tipos:
- Tipo “a”: a.2, a.5.1, a.5.2, a.6.1, a.6.2.
 - Tipo “b”: b.1.1, b.1.2.
 - Tipo “c”: c.1.1, c.2.
 - Tipo “d”: d.8.

- “e” mota: e.1.1, e.1.2, e.1.2.1, e.1.2.2, e.1.2.3, e.2.
- “f” mota: f.1.1, f.1.2, f.1.3, f.1.4.
- “g” mota: g.0, g.1, g.2, g.4, g.5, g.6, g.7, g.9.
- “h” mota: h.1, h.3, h.5, h.6.
- “i” mota: i.1.

2. Laburtzearren, udalerrian dauden azpizona guztien zerrrenda osoa eta zehatza memorian ageri da.

1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio zehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak

1. Ez da izango planeamenduaren aldaketa tokiko bide hornidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpizona pribatuen arteko trukea, irizpide hauen arabera egiten denean:

a) Zehaztapenak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko hornidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori Udaleko gobernuko organo egokiak erabakiko du.

b) Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzeko eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.

2. Orobat, ez da planeamenduaren aldaketa izango azpizonak lehenik dauden lurzatiara egokitzeko, zona beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:

a) Zalantzarik gabe frogatzea Hiri Antolamendurako Plan Orokorren antolamenduan ezarri dela zonaren muga eta lurzatiarena bat etorri behar direla.

b) Ez gutxitzea hirigintza legediak eskatutako estandarrik betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal organo eskudunaren onarpena.

1.3.4. KAPITULUA. ERABILEREN INTENTSITATEAK

1.3.4.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

1. Kontzeptua: “eraikigarritasun fisikoa” planeamenduaren arabera esparru jakin batean eraiki daitekeen azalera da. Eraikigarritasun gordina dago alda betatik eta hirigintzako eraikigarritasuna bestetik; bi kontzeptu hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 1., 2. eta 3. puntuetan zehaztu dira.

2. Eraikigarritasun fisikoa bi prozedura hauen baten bitartez arautu daiteke:

a) Ordenantzen bitartez, berariaz eta zenbakiz.

b) Eraikuntzaren forma araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

3. Eraikigarritasun fisikoa, gordina zein hirigintzako, bi modutara ezar daiteke:

a) Eraikigarritasun absolutua: planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritasun edo sabaikoetan adierazten da (m²t). Esleipen mota hau zuzenean edo zeharka arautu ahal da.

b) Eraikigarritasun koefizientea: planeamenduak esparru jakin batean, azalera metro karratu bakoitzeko, eraikitzea baimentzen duen azalera eraikigarria da. Metro karratu eraikigarritasun azalera metro karratutan adierazten da (m²t/m²s).

4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasunaren bi modalitate hauek daude, aplikatzen edota neurtzen den esparruaren arabera:

a) Eraikigarritasun fisiko garbia: lurzatiaren zuzenean aplikatzen da, alde batera utzita jabari publikokoa izatera igaro behar duen edozein lursail (egonez gero).

b) Eraikigarritasun fisiko orokorra: hirigintzako jarduketaren baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharren ondorioz jabari publikora igaro behar diren lurra dituen esparruan aplikatzen da.

- Tipo “e”: e.1.1, e.1.2, e.1.2.1, e.1.2.2, e.1.2.3, e.2.
- Tipo “f”: f.1.1, f.1.2, f.1.3, f.1.4.
- Tipo “g”: g.0, g.1, g.2, g.4, g.5, g.6, g.7, g.9.
- Tipo “h”: h.1, h.3, h.5, h.6.
- Tipo “i”: i.1.

2. En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todas las subzonas existentes en el municipio están contenidas en la memoria.

Artículo 1.3.3.4. Vinculación normativa y 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 General de Ordenación Urbana 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. INTENSIDADES DE LOS USOS

Artículo 1.3.4.1. 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 (m²t). 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 (m²t/m²s).

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 aquella que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.

b) Edificabilidad física global: es aquella que se refiere a un ámbito en el que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

Kasu honetan, eraikigarritasuna eraikigarritasun koefizientea adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako koefizientearen emaitza eta aipatutako esparruko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpizonako arautegian edo antolamendu xehatuko esparruko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

5. Eraikigarritasun fisikoen banakapena:

a) Banakapenaren arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:

a.1. Esparruaren eraikigarritasun osoa.

a.2. Eraikigarritasun partzialak erabileren edota solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).

b) Planeamenduan eraikigarritasuna modalitate bi hauetako baten bidez ezar daiteke (edo bien bitartez).

6. Eraikigarritasunak ezartzea.

Planeamenduan alde batetik eraikigarritasun gordina ezarriko da (erabilera publikoak eta erabilera pribatuak edo irabazizkoak) eta beste batetik hirigintzakoa (erabilera pribatuak soilik). Bereizketa hori ezartzen ez bada, ezarritako eraikigarritasun fisikoa hirigintzakoa soilik dela ulertu behar da.

1.3.4.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua

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 dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.

b) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, erabilera pribatuak. Halaber, estali gabeko irtenguneak, estali gabeko sarguneak (terrazak, solariumak eta antzekoak) eta hegalkin irekiak eta estali gabeko honela zenbatuko dira eraikigarritasuna kalkulatzeko: forjatu azalera koefiziente murriztaileaz (0,5) biderkatu behar da.

c) Etxadiko patioak.

d) Estalpeak edo oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan itxiturarik gabekoak diren sabaiepeak.

e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

f) Betiere, metro eta erditik (1,50) beherako altuera erabilgarria duten ganbaretako eta teilatupeko solairuetako oinplanoko azalerak.

g) Metro eta erditik (1,50) beherako azalera duten etxatoak eta sabaidun barrunbe guztiak.

2. Sestraren azpiko solairuetako eraikigarritasuna kalkulatzeko soto edota erdisotoko solairuetan eraikitako azalera guztiak batu behar dira, goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden eusteko hornen eta arrapalen azalerak barne.

3. Lurzati berean dauden eraikin salbuetsien kasuan, hala nola, pergolak, lanabesentzako etxolak, egurtegiak edo antzerakoa edo asimilagarria den beste edozein eraikuntzaren kasuan, eraikigarritasuna kalkulatzeko orduan lehenengo solairuan eta, hala badagokio, goiko solairuetan eraikitako azalera osoa aintzat hartuko da. Azalera hori eraikitako kanpoko perimetroaren kontuan hartuta neurtuko da, nahiz eta alderen batean kanpoko itxitura ez eduki.

1.3.4.3. artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea

1. Biztanle dentsitatea da planeamenduaren arabera esparru jakin batean eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.

2. Parametro hau ondoko hauen bitartez finkatu daiteke planeamenduan:

a) Etxebizitza kopuru finkoa.

b) Esparruko hektareako eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefizientea.

c) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako edota eraikuntza motako.

3. Bizitegi zona eta azpizona guztietan nahitaez ezarri behar da biztanle edo bizitegi dentsitatea.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad 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 del ámbito de ordenación pormenorizada 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 (sólo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 1.3.4.2. 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 bajocubierta, 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) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado. Asimismo, los cuerpos salientes sin cubrir, los entrantes descubiertos (terrazas, solariums o similares) y los vuelos abiertos o descubiertos 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 bajocubierta 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 bajocubierta que tengan una altura útil inferior a un metro y medio (1,50).

g) Cualquier cobertizo o superficie cubierta por techo inferior a un metro y medio (1,50).

2. En el cálculo de la edificabilidad bajo rasante se computará la totalidad de la superficie construida en plantas de sótano y/o de semi-sótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

3. En el caso de edificios exentos en una misma parcela, como pérgolas, casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, en el cálculo de la edificabilidad se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja y, en su caso, de plantas superiores, medida por el perímetro exterior edificado, aun en el supuesto de no contar con cerramiento exterior en alguna de sus caras.

Artículo 1.3.4.3. 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. 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.

LAUGARREN TITULUA. PLANEAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.4.1.1. artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera

1. Lurzoruari buruzko legerian ezarritako ondorioetarako eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11., 13. eta 14. artikuluetan jasotako irizpideekin bat etorritik, udalerriko lurak mota hauean sailkatzen dira: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatu gabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru mota bakoitzaren mugak P-2 planoan ("Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu esparruak") zehaztu dira.

3. Hiri lurzoruan bi kategoria daude: hiri lurzoru finkatua eta finkatu gabeko hiri lurzorua. Gainera, finkatu gabeko hiri lurzoruan mota hauek daude: haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua. Bi kategoria horiek ere lehen aipatutako planoan ageri dira; hala ere, hiri lurzoru finkatua eta haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua modu berean irudikatu dira. Orube edo lurzati bati behin betiko kategoria eman behar zaio eraikuntza obretarako lizentzia eskatu baino lehen.

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

a) Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria; lurzoru hau arau subsidiarioen arabera urbanizagarria d, garapen planeamendua eginda dauka eta, hiri antolamendurako plana orokor hau idazten hasi denean gauzatzen hasita egon bada ere, oraindik ez dago urbanizatuta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11. artikuluan eskatzen den graduan.

b) Sektorizatutako lurzoru urbanizagarria; lurzoru honek egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dauka eta hiri antolamendurako plan orokor honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. HAPOn bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke modu xehatuan.

c) Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria. Lurzoru erreserba baino ez da, egiturazko antolamenduaren zehaztapenik ez daukana eta, ondorioz, garatzeko sektorizazio plana beharrezkoa duena.

1.4.2. KAPITULUA. HAZTATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EZARTZEA

1.4.2.1. artikulua. Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua

1. Lurralde eremu bateko eraikigarritasun haztatua.

Lurralde eremu bateko eraikigarritasun haztatua zer den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35.4 artikuluan zehaztu da. Hauei soilik eragiten die: hiri lurzoruari, lurzoru urbanizagarriari eta, eskuratu ahal izateko, gauzatze esparruei atxiki gabe dauden lurzoru urbanizaezinetako sistema orokorre.

2. Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasun haztatua.

Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasun haztatua zer den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35.5 artikuluan zehaztu da.

1.4.3. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREN GARAPENA

1.4.3.1. artikulua. Aplikatuko den araubidearen formulazioa

1. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako antolamendu xehatuko esparru bakoitzean aplikatuko diren garapen planeamenduaren araubideko zehaztapenak esparru horretako arau berezian zehazten dira (araua B.2 agirian dago: "Antolamendu xehatutako eremuen arau bereziak" – 2. liburua).

1.4.3.2. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Hiri antolamendurako plan honetan modu xehatuan antolatzen diren antolamendu xehatuko esparruak plan hau zuzenean gauzatzeko

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y 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 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 P-2 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. A su vez, este último se subdivide en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y suelo urbano no consolidado por la urbanización. Ambas categorías están también graficadas en el plano mencionado, si bien el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada tienen la misma representación. La categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a) El suelo urbanizable en ejecución es el clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan General de Ordenación Urbana, 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.

b) 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 el presente Plan General de Ordenación Urbana. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el propio Plan General de Ordenación Urbana o mediante el planeamiento de desarrollo.

c) 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, precisará para su desarrollo de la previa redacción de un plan de sectorización.

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, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. 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 media 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. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.4.3.1. Formulación del régimen aplicable

1. Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada delimitados en los suelos urbanos y urbanizables se definen, de manera específica, en el apartado IV de la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, incluida en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

Artículo 1.4.3.2. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana

1. Los ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana se consi-

esparruak dira. Hala ere, ondoko hauek egin daitezke esparru bakoitzean (lurzoru osoa edo zati bat bakarrik):

a) Xehetasun azterlanak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak, finkatutako hiru lurzoruko jarduketak bakarren kasuan.

b) Xehetasun azterlanak, urbanizazio jarduketaren programak, lurzatikatzeko proiektuak edo, bidezkoa bada, lurren jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio proiektuak, finkatu gabeko hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian.

c) Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, gauzatzeko esparruetan ez dauden sistema orokorren eta tokikoen elementuen kasuan.

2. Aurrekoa gorabehera, Udalak egokitzen jotzen badu, hiri lurzoruko plan bereziak idatzi ahal izango dira, antolamendu xehatuko esparruetarako ezarritako mugetara lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehatuko hobetzeko egiturazkoa aldatu gabe. Hala ere, aldaketaren helburua zuzkidura publikoak gehitzea bada ez hirigintzako eraikigarritasuna ez eraikigarritasun haztatua gehitu gabe, ez da egongo zertan aldatu hiri antolamendurako plan orokor hau, nahiz eta egiturazko antolamenduko beste zehaztapen batzuk aldatu.

1.4.3.3. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu ez duen hiri lurzorian edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Hiri antolamendurako plan honetan modu xehatuan antolatzen ez diren antolamendu xehatuko esparruetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendurako zehaztapenak gauzatu aurretik bidezko garapen plan egokia (plan partziala edo plan berezia) egin beharko da kalifikazio xehatua zehazteko.

1.4.3.4. artikulua. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lurzoru urbanizagarria garatzeko ezinbestekoa izango da alde aurretik sektorizazio plana izapidetzea sektorizatutako lurzoru urbanizagarriari buruzko zehaztapenak ezartzeko. Hori eginez gero aurreko bi artikuluetan ezarritakoa aplikatuko da, kasuan kasuko planean antolamendu xehatua sartu edo ez.

1.4.3.5. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lurzoru urbanizaezinean honela jokatuko da:
a) Egiturazko antolamendu esparru bakoitzak bere plan berezia eduki behar du, kasu hauetan izan ezik: sektoreko legeriarekin bat etorritik gauzaten denean edo hiri antolamendurako plan orokor honetan plan berezirik egin beharra eragozten duten zehaztapenak ezartzen direnean.

b) Halaber, plan berezia beharko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2.006 Legeko 28.5.a artikuluan jasotako jarduerak baimentzen direnean, baldin eta lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak gertatzen badira.

c) Udaltzak beharrezkotzat jotzen duenean, ingurumen fisikoa babesteko plan berezia egiteko eskatu ahal izango du.

2. Lurzoru urbanizaezineko plan bereziek ingurumen eraginaren baterako ebaluaziorako azterlana beharko dute.

3. Aurrekoa gorabehera, zuzenean gauzatuko dira hiri antolamendurako plan orokor honetan baimendutako eta aipatutako planeamendu bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku hartzeak eta ekintzak, nahiz eta eremuan sartutako lurretan eragina eduki.

1.4.4. KAPITULUA. PLANEAMENDUA GAUZATZEA

1.4.4.1. artikulua. Xedapen orokorrak

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritakoa eta garapen tresnan ezartzen dena gauzatzeko indarreko hirigintzako legerian eta tresna horretan bertan xedatutakoa aplikatuko da.

derarán ámbitos de ejecución directa del mismo. Tal consideración no excluye, para la totalidad o parte de cada uno, 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.

2. Al margen de lo anterior, si el ayuntamiento lo considera conveniente, se podrá redactar planes especiales en suelo urbano sin necesidad de ajustarse a los límites de los ámbitos de ordenación pormenorizada, 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 ni la ponderada, no será necesaria la modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana aunque se modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana

1. En los ámbitos de ordenación pormenorizada no ordenados pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo —plan parcial o plan especial—, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbanizable no sectorizado

1. Para el desarrollo del suelo urbanizable será condición previa la tramitación de un 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 dos artículos anteriores, según se incorpore o no en dicho plan la ordenación pormenorizada.

Artículo 1.4.3.5. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:
a) En los ámbitos de intervención estructural se formulará un plan especial, salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o cuando el presente Plan General de Ordenación Urbana establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

b) 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 2/2.006, 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 citada ley.

c) Cuando así lo considere oportuno la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

2. Los planes especiales que tienen por objeto el suelo no urbanizable serán sometidos a los correspondientes estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental.

3. Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el Plan General de Ordenación Urbana 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 1.4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.4.4.1. Disposiciones de carácter general

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

2. Antolamendu xehatuko esparru bateko arau berezietan ezartzen bada lurren jabetza kentzeko sistema aplikatu behar dela, zehaztapen dorrek planeamendu orokorraren maila eta arau lotura edukiko ditu, eta aldatzeko hiri antolamendurako plan orokorra aldatzeko espedienteaz izapidetu beharko da.

3. Baldin eta hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako hirigintzako zehaztapenak gauzatzearen ondorioz legezko biztanleak eraitsi beharreko eraikinetatik kaleratu behar badira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorri eragiketan parte hartzen duten agenteei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuek beste egoitza bat eskuratzeko duten eskubideari erantzuteko.

1.4.4.2. artikulua. Planeamendua gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze unitateak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat etorri gauzatzeko jarduketa hauek daude:

a) Jarduketa bakarrik: xede bakarra lurzatiak eta orubeak sustatzea dutenak, eta kasu batzuetan lurra urbanizatzea ere bai, eraiki aurretik zein eraikuntza lanak egiten ari direla, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoarekin bat etorri.

Aurrean aipatutako legeko 11.3.a eta 136. artikuluetan eta lege hori garatzeko presazko neurriak ezarri dituen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 40. artikuluan eskatzen den urbanizazio mailara iristegatik integratutako jarduketetatik bereizten dira, bai eta zuzkidura jarduketetatik ere, ez baitute haztatutako eraikigarritasuna gehitzen.

b) Zuzkidura jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 137. artikuluan eta Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan deskribatu dira; beraien xedea haztatutako eraikigarritasuna gehitzen denean zuzkidura karga gauzatzea da.

Definizioz, urbanizazioak finkatutako eta haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan egiten dira; nolahi ere, banaka hartutako orubeei eta lurzatiei soilik aplikatzen zaizkie, zeren, zuzkidura karga askatu beharra alde batera utzita, jarduketa integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila baitute.

c) Jarduera integratuak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 138. artikuluan deskribatzen dira, eta hala-kotzat hartzen dira jarduketa bakarren edo zuzkidura jarduketan definizioetan sartzen ez direnak eta sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketa ere ez direnak.

Definizioz, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruan eta sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian egiten dira, jarduketa bakarretarako behar dena baino urbanizazio gradu baxuagoa duten lurretan; bakoitzean egikaritze unitate bat egon behar da gutxienez.

d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 139. artikuluan arabera jarduketa hauek zuzenean gauzatu daitezke eta lurzoru, ondasunak eta eskubideak desjabetze bidez lortu behar izaten dira, ez daude eta jarduketa integratuei atxikita.

Hauxe da jarduketa hauen xedea: jarduera integratuei atxikita ez haietan sartuta ez dauden denetarikoz lurzoruetako sistema orokorrak gauzatzea.

Horrez gainera beste xede bat ere badute: hiri lurzoruan dauden toki sistemak gauzatzea, hain zuzen ere jarduketa integratuetan sartu ezin badira edo ez badira sartzen zuzkidura jarduketek eskatzen zaien kargaren barruan.

2. Azaldu berri diren jarduketan espazioak honela zehaztu dira Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko esparruetan:

a) Jarduketa bakarren esparrua: jarduketa hauek hizpide duten irabazizko erabilera duten orube eta lurzati multzoa da, bai eta finkatutako hiri lurzoruan dauden zuzkidurak ere.

2. En los ámbitos de ordenación pormenorizada en los que en sus normas particulares correspondientes se establezca 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 de Ordenación Urbana.

3. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana, 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 1.4.4.2. 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 de ejecución siguientes:

a) Actuaciones aisladas: son aquéllas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares y, en su caso, la urbanización previa o simultáneamente 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 citada ley y en el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la misma, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) Actuaciones de dotación: descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, son aquéllas 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 consolidado por la urbanización pero no consolidado por incremento de la 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 aisladas.

c) Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, tienen tal consideración aquéllas 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 por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, y cada una de ellas comprenderá, 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 aquéllas que puedan ejecutarse directamente, y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Este tipo de actuaciones tienen por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

Por otra parte, también tendrán por objeto la ejecución 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.

2. Las actuaciones descritas, al tener plasmación espacial, precisan la definición de ámbitos que en el Plan General de Ordenación Urbana se delimitan del siguiente modo:

a) Ámbito de las actuaciones aisladas: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes sitas en el suelo urbano consolidado.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoan irudikatu dira, grisez, beste zehaztapenik gabe, zuzkidura jarduketekin batera. Bi esparru hauen bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzati bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den uanean.

Eraikuntzako esku hartze baterako hirigintzako baimena emate-rako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatuta dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketa baten esparrua izango da.

b) Zuzkidura jarduketaren esparruak: finkatu gabeko hiri lurzoruaren irabazizko erabilera duten orube eta lurzati multzoa da (behar den zuzkidurarekin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 2. artikulua ezarritakoaren arabera ahal denean), jarduketa integratuen barruan ez dagoena.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoan irudikatu dira, grisez, beste zehaztapenik gabe, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzati bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den uanean.

Eraikuntzako esku hartze baterako hirigintzako baimena emate-rako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatuta dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketako esparrua izango da.

c) Jarduketa integratuen esparruak: jarduketa integratuetan haiei atxikita dauden lursail guztiak, publikoak zein pribatuak.

Hiri antolamendurako plan orokor honetako P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "AI.XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da).

d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketaren esparruak: honelako jarduketak egiten diren lursail guztiak.

Hiri antolamendurako plan orokor honetako P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "AED/AOP-XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da eta AOP dagoen antolamendu xehatuko esparrua).

3. Egikaritze unitateak jarduketa integratuak banatzen diren esparruak dira; beraien xedea lurzoria laga, berdinbanatu eta urbanizatu behar modu bateratuan betearaztea da. Horien irismena, edukia eta mugapenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 144. eta 146. artikuluetan araututa daude. Hiri antolamendurako plan orokor honetako P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "UE.AOP/XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da eta AOP dagoen antolamendu xehatuko esparrua).

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruaren (edo jarduketa bakarren esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lurzoru horretan, orubetzat jotzen diren lurretan zuzenean eraiki ahal izango da eta, bidezkoa bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 136. artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 40. artikuluan ezarritako lurzatiaketezko prozedura abian jarri ahal izango da.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se representan en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos, y por tanto de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

Así, si en el momento de otorgar una licencia urbanística de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y, por tanto, tendrá la consideración de ámbito de actuación de dotación.

b) Ámbitos de las actuaciones de dotación: comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo (con la dotación correspondiente, cuando ello es posible de acuerdo con lo establecido 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) del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se representan en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones aisladas. La distinción de estos dos ámbitos, y por tanto de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

Así, si en el momento de otorgar una licencia urbanística de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y, por tanto, tendrá la consideración de ámbito de actuación de dotación.

c) Ámbitos de las actuaciones integradas: comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", y se identifican como "AI.XX", siendo XX su numeración correlativa.

d) Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: comprenden los terrenos objeto de este tipo de actuaciones.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", y se identifican como "AED/AOP-XX", siendo "XX" su numeración correlativa y "AOP" el ámbito de ordenación pormenorizada al que pertenece.

3. Las unidades de ejecución son los ámbitos en los que quedan divididos los 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. En el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", y se identifican como "UE.AOP/XX", siendo "XX" su numeración correlativa y "AOP" el ámbito de ordenación pormenorizada al que pertenece.

Artículo 1.4.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización (o en los ámbitos 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, y en el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.

2. Orubetzat hartzen ez diren lursailetan, eraikitzeko lizentzia lortu aurretik urbanizazio obra osagarrien proiektua onartu beharko da. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onartzeko eta lurzaticatzeko baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, alde aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurak.

Hala ere, lagapenetik eta urbanizazio osagarritik salbu daude lehendik dagoen eraikinean gutxieneko bizigarritasuna eta osagarritasuna mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, apaindurakoak barne, bai eta kontrata bidez gauzatzeko aurrekontua, lizentzia ezarritakoa, urbanizazio lan osagarriena baino altuagoa ez dutenak ere.

3. Bi kasuetan, finkak normalizatzeko proiektua eskatzen denean, urbanizaziorako obra osagarriak eta jabari eta erabilera publikoko espaziotzat jotako lursailen nahitaezko eta doako lagapena bertan behera geratuko dira proiektua onartu arte.

1.4.4.4. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatutako baina haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagarri finkatu gabeko hiri lurzoruan (edo zuzkidura jarduketan esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lur hauetan urbanizazio lanei eta eraikitzeari ekin baino lehen zuzkidura karga askatu beharko da Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan araututako prozedurari jarraituz.

2. Zuzkidura karga askatu ondoren urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan bezala jokatu da.

1.4.4.5. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan (edo jarduketa integratuen esparruetan) eta lurzoru urbanizagarrian planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lur hauetan ezarritako hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduketa integratu bakoitzaren urbanizazio jarduketaren programa egin, izapidetu eta onartu beharko da (bidezko hitzarmena sinatuta eta, kasua bada, hura esleituta), baita lurzaticatze proiektua eta, hala behar denean, urbanizaziokoa ere.

2. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian, aurreko kasuan bezala, sektorizazio plana aurkeztu beharko da.

1.4.4.6. artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Esparru hauetako lurak, ondasunak eta eskubideak ez daude atxikita jarduketa integratuei; hori dela eta, desjabetze bidez jardungo da arau berezia ezarritako epealdian (inola ere ezin da izan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 186. artikuluan ezarritakoa baino luzeagoa).

1.4.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

1.4.5.1. artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzeko eskatzen diren proiektu motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera

1. Urbanizazio obrak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatu dira (kasuan kasukoa).

2. Horri dagokionez, antolamendu xehatuko esparru bakoitzean hirigintzako arau hauetako "B.2. Arau bereziak (2. liburua)" dokumentuan ezarritako arau berezian xedatutako baldintzak aplikatuko dira edo, garapen planeamendua formulatuz gero, bertan ezartzen direnak.

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

1. Urbanizazio proiektuek, obren gauzate materialean zehar, lurzoruaren eta zorupearen ezaugarriek eskatzen dituzten egokitzatza-

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar, previamente a la obtención de la licencia de edificación, se requerirá 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.

No obstante, se excluirán del proceso de cesión y de complemento de la urbanización las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento de un edificio preexistente en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, incluidas las obras de ornato, así como aquellas otras cuyo presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación a autorizar en la licencia sea igual o menor que el importe de los trabajos de complemento de la urbanización.

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 hasta la aprobación de aquél.

Artículo 1.4.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización pero no consolidado por el incremento de la edificabilidad ponderada (o en los ámbitos de las actuaciones de dotación)

1. En estos terrenos, como paso previo al proceso de complemento de la urbanización y de edificación, deberá liberarse la carga dotacional según el procedimiento regulado en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

2. Una vez liberada la carga dotacional se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Artículo 1.4.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano no consolidado por la urbanización (o en los ámbitos de las actuaciones integradas) y en suelo urbanizable

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en estos terrenos requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada definida (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.

2. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente plan de sectorización.

Artículo 1.4.4.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

1. Por no estar los correspondientes suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas, en estos ámbitos se actuará siempre por expropiación y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrá ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

CAPÍTULO 1.4.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.5.1. 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 ámbito de ordenación pormenorizada se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular, contenida en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)" de estas normas urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

Artículo 1.4.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la

penak egin ahalko dituzte. Hala ere, egokitzapen horrek onibarren antolamendua aldatzen badu, gauzatzen ari den planaren aldaketa onartu beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

2. Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko 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, bidezko obra proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.5.3. 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. Azken horietan zehaztapenik ez badago, Udalak kasu bakoitzean definitu ahalko ditu aplikatu beharreko baldintzak, udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzaileak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

1.4.5.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatea

1. Behin betiko onartutako urbanizazio proiektu batean aurreikusten diren lanak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango aldez aurretik eskaera egitea eta Udalaren baimena lortzea. Nolanahi ere, sustatzaileak edo titularrak Udalari obra horien hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio, baita obretako etapa guztienak ere, egotekotan.

2. Horretarako, Udalak obren burutzapenez geroago egingo duen kontrolean hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

1.4.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTzea

1.4.6.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea

1. Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

a) Orubetzat jotzen ez diren lurretan lurzatiketa eta obra baimena emateko ezinbestekoa izango da aldez aurretik edo aldi berean beharrezko urbanizazio obrak egitea. Horretarako Udalak urbanizazio obra guztien burutzapenaren zenbatekoa bermatzeko beharrezkotzat jotzen dituen bermeak jartzeko eskatu ahal izango du. Bermeak kentzeko baimena ez da emango harik eta urbanizazioa erabat gauzatu eta Udalak behar bezala jaso arte.

b) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arautegia onartzen ez den bitartean, egikaritze unitateen barruko lurretan eraikitze baimena eskatu ahalko da (orube bihurtu aurretik), betiere honako betekizun hauek betetzen badira:

i. Administrazio bidean lurzatikatzeko proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.

ii. Urbanizazio obren gauzate egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan lurzatiak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.

iii. Baimena eskatzeko idazkian eraikuntza urbanizazio obra bukatuta egon arte ez erabiltzeko eta baldintza hori eraikin osoarentzat edo zati batentzat burutzen diren jabetza edo erabilera esku-bidearen lagapenetan ezartzeko konpromisoa hartzea.

ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan que ejecutan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración —alineaciones y rasantes— de los elementos de los sistemas generales y locales, 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 1.4.5.3. 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 1.4.5.4. 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.

2. A tal efecto, y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

CAPÍTULO 1.4.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 1.4.6.1. 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. A estos efectos, el ayuntamiento exigirá la consignación de las garantías que estime convenientes con el fin de garantizar el importe total de la ejecución de las obras de urbanización. La autorización de la cancelación de esta garantía no se llevará a cabo hasta que se proceda a la completa ejecución de la urbanización y a su efectiva recepción sin observaciones por parte del ayuntamiento.

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 adquirir la condición de solar) si concurren los siguientes requisitos:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General de Ordenación Urbana.

ii. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

iii. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometiera a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. Eraikinak ezin izango dira okupatu eraikin horietan eragina duen urbanizazioa guztiz amaitu eta uraren eta energia elektrikoaren hornidurak eta estolderia sareak erabiltzeko moduan egon arte.

3. Urbanizazioa ez bada gauzatzen eraikitze lanekin batera, ezarri den bezala, Udalak interesduna entzungo du eta gero baimena irautzatzat joko du, kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitzea erabiltzea eragotziko du; hala ere, hirugarren eskuratzailerek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jaso ahal izango dute. Gainera, artikulua honetako 1.b) idatz zatian aipatzen den bermea galduko da.

4. Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

a) Eraikitzeo baimenak hiri antolamendurako plan orokor 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 ordenantzetan alde zuzenetik definituta ez badaude, eraikitzeo baimena emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatzeko epea ezarriko dira.

Epe horiek ezarriko dira, era berean, eraikitzeaz batera urbanizazio obrak egin behar direnean eraikuntzaren osagarri gisa.

1.4.6.2. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeo eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeo eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira honako arau hauek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua, lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 4.3 artikulua, eta, kasuan kasu, aplikatzeko den sektoreko araudia.

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a) artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.2 eta 4.3 artikuluetan ezarritzen den hirigintzako baimenak ez du esan nahi, kasuan kasu, sektoreko arautegi desberdinaren arabera, exijitzen diren baimen edo onespenak ez direnik eskuratu behar.

3. Hiri antolamendurako plan orokor honetan plan berezia egitea derrigorrezkoa dela ezartzen den eremuetan, plan hori egiten ez den bitartean dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik baimenduko dira.

4. Hiri antolamendurako plan orokor honetan eraikitzeo baldintza gisa lurreko azalera jakin baten lotura exijitzen den kasu guztietan, obra baimena emateko beharrezkoa izango da lotura hori egiaztatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.

1.4.7. KAPITULUA. LEHENDIK BADIEN ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

1.4.7.1. artikulua. Lehendik badien eraikinen araubidea ezartzan duten irizpide orokorrak

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan araututako lehendik dauden eraikinen araubidean kontuan hartzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan ezarritakoa.

2. Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoru, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango antolamendu zehatuko esparruen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3. Beste alde batetik, ondare historiko-arkitektonikoa babestu eta zaintzeko araubidea eta, ondorioz, katalogoan jasota dauden eraikinak eta gainontzeko elementuak hirigintzako arau hauetako "B.3. Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak" (3. liburua) daude jasota.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración por parte del ayuntamiento, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, de la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, e impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la garantía a que se refiere el apartado 1.a del presente artículo.

4. 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 el presente Plan General de Ordenación Urbana 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 1.4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en 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, en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en los artículos 4.2 y 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana 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.

4. En todos aquellos casos en los que en el presente Plan General de Ordenación Urbana 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 1.4.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

Artículo 1.4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

1. El régimen de la edificación existente regulado en el presente Plan General de Ordenación Urbana tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, 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, y disconformes con el planeamiento, sin perjuicio de que la norma particular de los diversos ámbitos de ordenación pormenorizada pueda 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 documento "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" de estas normas urbanísticas.

1.4.7.2. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan adierazitakoaren arabera eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak antolamendutik kanpo daude baldin eta sistema orokorren eta tokikoen jarduketa bakar, integratu edo buruzzapeneko baten eremuan sartuta geratu direla eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada. Elementu horiek P-5 "Eraikinen baldintzak" planoetan zehaztu dira.

2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpotzat kalifikatzeak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan baimendutakoa baino eraikuntza esku hartze gehiago egiteko baimena ukatzea eragingo du, 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 salbuesita geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat etorri dagokionari lotuko zaio.

4. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko zonan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzaten denean ez badaude jabari publikoa eraikitzeko desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorri.

5. Udalak berariaz antolamendutik kanpo uzten dituen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan eta bestelako jarduketa klandestinoetan eraldaketako, handitzeko edo finkatzeko egintzarik egin nahi izanez gero, aurretik legalizazio proiektua onartu beharko da, bidezkoa bada.

Hiri antolamendurako plan orokor hau onartu denean elementu hauek egon dira hirigintzako araubide horretan:

ERAIKINA, ERAIKUNTZA EDO INSTALAZIOA	POLIGONOA	LURZATIA	HERRIA
Etxatoa	3	328	Durana
Zurezko etxolak	3	911	Durana
Etxola aurrefabrikatua eta barbako	3	1257	Arroiabe
Etxola aurrefabrikatua	3	1258	Arroiabe
Garajea	3	232	Zurbao

1.4.7.3. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.b) artikuluekin bat etorri planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Bi maila daude:

a) A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lerroetatik (edo mugetarainoko distantziatik) iriten direnak edo sestragen gainean gehenez onartutako solairuko kopurua baino bi (2) gehiago dituztenak.

b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat bete ez arren antolamendutik kanpo ez daudenak eta A mailako planeamenduarekin bat datozenak.

3. Planeamenduarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberitze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgaitzea esku hartzeak gauzatzea baimentzen da, betiere eraikuntza lan horien gastuek eraikina berriz jartzeko gastuaren ehuneko berrogeita hamarra (50) gainditzen ez badute.

Artículo 1.4.7.2. 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, 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. Estos elementos están identificados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación".

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, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

3. Cuando en un edificio, construcción o instalación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la parte calificada como fuera de ordenación, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones e 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.

5. En aquellos edificios, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas que sean declarados expresamente por el ayuntamiento como fuera de ordenación, cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible.

En el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana se encuentran en dicho régimen urbanístico los que a continuación se citan:

EDIFICIO, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN	POLÍGONO	PARCELA	LOCALIDAD
Caseta	3	328	Durana
Chabolas de madera	3	911	Durana
Chabola prefabricada y barbacoa	3	1257	Arroiabe
Chabola prefabricada	3	1258	Arroiabe
Garaje	3	232	Zurbano

Artículo 1.4.7.3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se definen como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A: aquéllos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada —o, en su caso, separación a linderos— definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden, al menos, en dos (2) el número máximo de plantas permitido sobre rasante.

b) Grado B: aquéllos que, incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada, no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento de grado A.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento de grado A se permiten realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta (50) por ciento del coste de reposición del edificio.

Halaber, horietako zatiren bat edo eraikin gorputzen bat ohiko baliabide teknikoaren bitartez ezarritako gehieneko lerrokadura gainditzen duen zatitik bereizi ahal bada, zati edo eraikin gorputz hori planeamenduarekin bat ez etortzetik salbu geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat datorren araubideari lotuko zaio.

4. Antolamendu xehatuko esparru bakoitzeko arau berezian ezarriko dira planeamenduarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

Bestela, 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 hiri antolamendurako plan orokor honetako antolamendu xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

1.4.7.4. artikulua. Planeamenduarekin bat datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Planeamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan egiten diren eraikuntza jarduketak hirigintza antolamenduan ezartzen denari lotuko zaizkio.

1.4.7.5. artikulua. Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Antolamendu xehatuko esparru, eremu edo sektore bat garatzeko hiri antolamendurako plan orokor honetan eskatzen den planeamendua onartzen ez den bitartean lehendik badiren eraikin, eraikuntza eta instalazioetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak bakarrik egin ahal izango dira.

2. Planeamendu xehatua onartu ondoren bidezko araubideari lotuta geratuko dira, proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen diren kontuan hartuta.

1.4.7.6. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak

1. Hiri antolamendurako plan orokor honek debekatzen dituen erabilerak edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateragarriak ez diren eta neurri zuzentzaileekin zuzendu ezin daitezkeen gabeziak dituzten erabilerak antolamendutik kanpokotzat joko dira.

Erabiler horiek dituzten eraikinei, eraikuntzei eta instalazioei 1.4.7.2. artikuluko ("Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak") 2. puntuan ezarritakoa aplikatuko zaie; nolana ere, horrek ez du eragotziko ingurumenean, segurtasunean eta osasungarritasunean eragiten dituzten kalteak gutxitzeko obrak egiteko aukera.

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 jardueren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko. Galarazita dago erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehatuan onartutakoan artean badago, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilera kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada. Modu berean, jarduerarik gabeko lokaletan ez da erabilera berrien ezarpena baimenduko.

3. Planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan dauden erabilerak jarduera eten arte mantendu daitezke; hori gorabehera jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatuko da. Halaber, zilegi da erabilera aldatzeko gitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatuan onartuta badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan antolamendu xehatua prestatu gabe egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte de los mismos o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la parte que sobresalga de la alineación máxima establecida, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de disconforme con el planeamiento y sujeta al que le corresponda de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. La norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento de grado B.

En su defecto, se entenderá que estos edificios podrán ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas —excluidas las de reedificación—, debiéndose ajustar a la nueva ordenación pormenorizada. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas 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 ordenación pormenorizada propuesta en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.4.7.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

1. En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.7.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un ámbito de ordenación pormenorizada, área o sector, exigido en el presente Plan General de Ordenación Urbana, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes sólo podrán efectuarse las obras señaladas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda, según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

1. Los usos prohibidos por el presente Plan General de Ordenación Urbana o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.7.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2. Los 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 actividades. En ellos queda prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación 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 ámbitos de ordenación pormenorizada pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. Hirigintza antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan edozein erabilera aldaketa baimenduko da baldintza hauek betez gero: erabilera berria baimenduta egotea eta hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako bateragarritasun baldintzak betetzea.

6. Jardueraren etena, artikulua honen ondoretarako, jarduerak hamabi hilabete bako baimenduta jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan (JEZ) baja duenean izango da. Jarduera etentzat joko da enpresen titulartasuna eskualdatzen denean.

1.4.7.7. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak

1. Hona hemen lurzoru urbanizaezinean antolamendutik kanpotzat jotzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

a) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.a artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

b) J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak ez direnak, dituztenak.

Elementu hauetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan ezarritako obrak egin ahal dira.

2. Lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek ez datoz planeamenduarekin bat: J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak direnak, dituztenak.

Elementu hauetan aurreko erabilera toleratuetan baimendutako obrak egin daitezke eta jarduera behar bezala mantentzeko zaharberrikuntza, artapen, apaindura eta finkatze lanak egin daitezke.

3. Aurreko bi puntuetan xedatutakoaren ondorioetarako, ez beste ezertarako, hauek dira aurreko erabilera toleratuak:

a) Udalaren baimena duten etxebizitzak, nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez daudenak. Aurreko eraikigarritasunaren ehuneko hogeita bost (25) gehitu ahal izango da gehienez. Ezin izango dira egin hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean daudenak baino etxebizitza gehiago.

b) Udalaren lizentzia duten ostalaritzako lokalak, batez ere 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 (azken hori irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatu zuen).

c) Udalaren lizentzia duten gizarte ekipamenduak, ondokoak salbu: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Aurreko eraikigarritasunaren ehuneko hogeita bost (50) gehitu ahal izango da gehienez.

4. Aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta planeamenduarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak.

Multzo honetan eraikin bereziak daude: baserriak; hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 30. artikuluan ezarri den bezala berreraiki ahal izango dira.

5. Antolamendutik kanpotzat kalifikatutako eraikinetan egiten diren erabilerak, etxebizitza erabilera barne, bere hartan segitu ahal izango dute jarduera eten arte. Eraikin horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Eskualdatuz gero, eragiketa horrek berez ekarriko du jarduera etetea.

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 el presente Plan General de Ordenación Urbana.

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) por un período superior a doce (12) meses. Se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

Artículo 1.4.7.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable

1. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable:

a) Aquéllos en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) Los que, situados en las zonas J.1 "De especial protección" y J.2 "Preservadas", alberguen usos no autorizados por la calificación global y no tengan la consideración de usos preexistentes tolerados.

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.

2. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable los que, situados en las zonas J.1 "De especial protección" y J.2 "Preservadas", alberguen usos no autorizados por la calificación global y tengan la consideración de usos preexistentes tolerados.

En ellos se permitirán las obras autorizadas para los usos preexistentes tolerados, así como las intervenciones constructivas de restauración, conservación, ornato y consolidación, que permitan el correcto mantenimiento de la actividad en ellos ejercida.

3. Únicamente a efectos de lo dispuesto en los dos puntos anteriores, tienen la consideración de usos preexistentes tolerados los que a continuación se citan:

a) Vivienda con licencia municipal no vinculada a los procesos productivos agropecuarios. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del veinticinco (25) por ciento de la edificabilidad preexistente. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

b) Hostelería con licencia municipal, con especial incidencia en las actividades reguladas en el Decreto 191/97, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales, así como en el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre.

c) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando las 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 del mismo hasta un total del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad preexistente.

4. El resto de los edificios no calificados como fuera de ordenación ni 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.

5. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación, incluido el uso de vivienda, 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. En caso de producirse, dicha transmisión supondrá automáticamente el cese de la actividad.

6. Planeamendurekin bat ez datozen eraikinetan lehendik badiren eraikinen erabilera baimenduta dago, etxebizitza erabilera barne, harik eta jarduera eten arte; horrek ez du eragotziko jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen baditu. Artikulu honen ondoretarako, eraikin horietan jarduera ez da etentzat joko enpresen edota eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

7. Artikulu honen ondorioetarako, jarduera etentzat joko da Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan (JEZ) baja ematen zaionean.

8. Udalak berariaz antolamendutik kanpo uzten dituen eraikin, erai-kuntza eta instalazioetan eta bestelako jarduketa klandestinoetan eraldaketako, handitzeko edo finkatzeko egintzarik egin nahi izanez gero, aurretik legalizazio proiektua onartu beharko da, bidezkoa bada.

Hiri antolamendurako plan orokor hau onartu denean elementu hauek egon dira hirigintzako araubide horretan:

ERAIKINA, ERAIKUNTZA EDO INSTALAZIOA	POLIGONOA	LURZATIA	HERRIA
Zurezko eta fibrozementuzko egituren estalkia eta lurzatiaren itxitura	1	674	Ullibarri-Gamboa
Etxola, egurtegia eta ur biltegia	3	1253	Mendibil
Zurezko ohoiez egindako etxatxa eta bi txakur etxato	3	82	Arroiabe
Zurezko posteez egindako hesia	1	518	Langara Gamboa
Etxola edo etxatxa	3	1280	Arroiabe
Nekazaritzako biltegia	3	522	Arzubiaga
Egitura metalikoa	3	1124	Mendibil
Zurezko habe eta zutoinez egindako egitura, zoladura inguruan eta bi bloke lerro aurrealdean	2	81	Luko
Txapazko etxola	3	1278	Arroiabe
Aurrefabrikatutako etxato metalikoa	3	1051	Mendibil

1.4.7.8. artikulua. Artatu beharra: azalpena

1. Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainteta egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Ondoko hauek sartzen dira artatu behararen barruan:

a) Artapen lanak eta obrak, segurtasuna, osasungarritasuna eta apaintasun publikoa zaintzeko baldintzen nariadura saihesteko egiten direnak, eta, halaber, zerbitzu eta instalazioen funtzionamendu egokia lortzeko, eta aldiaren behin aldatu behar diren elementu edo osagaiak aldatzeko.

b) Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarrean (%50) gaintu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak direla eta, higiezin artatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaintekin hori ordain dezake.

2. Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrik ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3. Urbanizazioen kasuan, artatu beharra dela eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

1.4.7.9. artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak

1. Artatu beharra betetzeko eta, horrelakorik ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkoetzeko, segurtasun, osasungarritasun eta herri apaintetako gutxieneko baldintza hauek bete behar dira:

6. En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes, incluido el uso de vivienda, 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 no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

7. En todo caso, y a los efectos de este artículo, se considerará el cese de actividad cuando ésta sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

8. En los edificios, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas que sean declarados expresamente por el ayuntamiento como fuera de ordenación, cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible.

En el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana se encuentran en dicho régimen urbanístico los que a continuación se citan:

EDIFICIO, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN	POLÍGONO	PARCELA	LOCALIDAD
Cubrición de estructura de madera y fibrocemento y cierre de parcela	1	674	Ullibarri-Gamboa
Chabola, leñera y depósito de agua	3	1253	Mendibil
Caseta de tablas de madera y dos casetas de perros	3	82	Arroiabe
Vallado con postes de madera	1	518	Nanclares de Gamboa
Chabola o caseta	3	1280	Arroiabe
Almacén agrícola	3	522	Arzubiaga
Construcción metálica	3	1124	Mendibil
Estructura de vigas y pilares de madera, una solera alrededor de la misma y dos filas de bloques delante de dicha edificación	2	81	Luko
Chabola de chapa	3	1278	Arroiabe
Caseta metálica prefabricada	3	1051	Mendibil

Artículo 1.4.7.8. 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) 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 cincuenta (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.

Artículo 1.4.7.9. 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) Orubeak:

a.1. Hesiz inguratuta egon behar dira, 1.5.1.29. artikuluko ("Hesiak") 2. puntuari azaltzen den bezala.

a.2. Istripuren bat eragin dezaketen putzuak eta koskak babestu edo seinaleztatu beharko dira.

a.3. Orubeak garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornidura sareen zortasunak eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoak beteko dira.

b) Urbanizazioak:

b.1. Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hargunak 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) Eraikuntzak:

c.1. Itxiturak eta estalkiak urarekiko iragazgaitz mantenduko dira, eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.

c.2. Egituraren elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan zainduko 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 mantendu behar dira, aireztapen eta argiztapen egokiekin, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko.

c.4. Bai eraikinean bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

c.5. Kea eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

c.6. Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu 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 hau hirigintza antolamenduaren osagarri den udal ordenantza baten bitartez osatu ahal izango da, eta behar izanez gero aldatu ere bai.

1.4.7.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea

1. Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri lurzoru finkatu gabeen, lurzoru urbanizagarri eta hornidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 36. artikuluan ezarri den bezala.

2. Aipatutako artikuluan ezarritako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

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

b) Erabileraren edota obraren 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 berariaz adierazi beharko da erabilerak luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatutako lurretan erabilera kokatzeko beharra frogatu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintza inguruabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legezatzearren ikuspegitik.

c) Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoi armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta itxiturak dituztenak. Horien ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmontagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarriz eginak, edo lonazko gainaldeak.

a) Solares:

a.1. Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.29. "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.

Artículo 1.4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales

1. Excepcionalmente, el ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, en el urbanizable y en el 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.

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 petitionerario.

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) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko planeamendua gauzatzeko 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 bi (2) metrotik gorako lur erauzketak eragiten diren obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3. Aurreko puntuetan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, berariaz luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta obrak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4. Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiriaren bidez, baimenaren egilespena, horren izaera, baimenaren zehaztapenagatik kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik eza, uzketak eta erabileren edota obren etete eta eraisteagatik kalte-ordainik eza eraso ez bada. Agiri publikoa formalizatzeke eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

BOSGARREN TITULUA. AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Definizioak eta eraikitze parametroak

1.5.1.1. artikulua. Finka eta lurzattia

1. Finka bat jabe bati edo hainbati (jabetza indibisoan) esklusiboki eta modu baztertzailan egotzi zaien lurzoru edo eraikuntza unitatea da. Hura sestran kokatu daiteke, garaieran edo lurzorupean. Hipotekei buruzko legediari jarraiki Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.

2. Lurzattia lurzoru unitatea da, bai sestran, bai garaieran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo soilik hirigintzako erabilera independentea badu.

3. Finka eta lurzattien eraketa, eta haien arteko erlazioa, Lurzoruari buruzko legearen testu batgina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuko 17. artikuluan araututa daude.

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1. Hiri antolamenduko plan orokor hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratzen diren edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egin badira. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikuntzat hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2. Eraikina banakoa izaten da eta bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da: banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik, espazioan elementu arkitektonikoez mugatuta egotea eta lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera baten edo gehiagoren bidez eta banaketako beste elementu propioak ere izatea.

3. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

Zentzu honetan, agiri honetako 1.3.1.8 "Definizioa eta motak" artikuluko 6. puntuan deskribatutako familia bakarrek atxikitako bi etxebizitza baino gehiagoko edo atxikitako familia bakarrek etxebizitza bateko (C mota) eraikineko etxebizitza eraikina da.

4. Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikuluko 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko dira beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

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 dos (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 prólongación 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 edificatorios

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 pro indiviso, 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 en el subsuelo, 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 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

1. A efectos de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana, 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 utilizado 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 arquitectónicos, y poseedora de acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes haya entre sí, y cuando se cumpla 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 en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), descrita en el punto 6 del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases" del presente documento, tendría 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.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakarria

1. Arautegi honen ondorioetarako, eraikin bakarria da alboan beste eraikuntzarik ez duena; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta abar bezalako 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 eta ez eraikin bakar-tzat, 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 mugak.

2. Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainontze-koak 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. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan ezarritakoak dira edo lurzatiaren muga bat edo gehiagorentzako garatuko diren planek ezarritakoak.

2. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzatiak ezingo dira banandu edo gehitu.

1.5.1.6. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria

1. Hiri antolamendurako plan orokor honek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera izango da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, aurretik dauden azalera txikiagoko lurzatietan ezingo da ezer eraiki.

2. Hiri antolamendurako plan orokor honek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko lurzati eraikigarria. Beraz, aurretik dauden azalera handiagoko zatietan ezingo da ezer eraiki, eta derrigorrezkoa izango da banatzea edo lurzatiatzea.

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

1. Lurzatiatzeetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatia (edo besterik gabe, "gehieneko lurzatia" eta "gutxieneko lurzatia") plangintzak ezarritakoa izaten da eta kasuan kasuko plangintza tresna behin betiko onartu eta gero sortutako lurzati berri orok eduki behar dituen gutxieneko eta gehieneko azalera dira.

2. Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak

1. Eraikuntzaren bat duten finkak banantzerakoan, lehendik dauden eraikuntzek kontsumitu duten eraikigarritasuna adierazi beharko da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.

*3. atala. Eraikuntzak lurzatiaren izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak***1.5.1.9. artikulua. Bideen lerrokadura**

1. Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikoko bide edo espazio libreetarako lurren eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura.

2. Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

- 1. mota: errepideen foru sareko bideen lerrokadura (jabari publikoko zona).

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado aquél 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, tales 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 puedan 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. Los 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, todos ellos tendrán la consideración de lindero frontal.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos

1. Las dimensiones máxima y mínima de linderos son las establecidas por el presente Plan General de Ordenación Urbana, o por los planes que lo 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. Parcelas mínima y máxima edificables

1. La parcela mínima edificable es la superficie establecida por el presente Plan General de Ordenación Urbana —o por los planes que lo desarrollen— para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. La parcela máxima edificable es la superficie establecida por el presente Plan General de Ordenación Urbana —o por los planes que lo desarrollen— para cualquier tipo de suelo, 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. Parcelas mínima y máxima a efectos de parcelaciones

1. Las parcelas 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 debe 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

1. 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**

1. La 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.

2. Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

- Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público).

- 2. mota: ibilgailuentzako kaleen udal sareko bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babes guneak barne).

- 3. mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.

- 4. mota: berdeguneen (publikoen) lerrokadura.

3. Planoetan finkatu diren lerrokadurek kasuan kasuko lagapenak ekarriko dituzte, eta horiek udalak eta agiri honek zehaztutako jarraibide eta irizpideei jarraiki urbanizatuko dira. Lagapen hauek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira, eta urbanizazioaren lana jabearen kontu egingo da.

1.5.1.10. artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa

1. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoek lurzorutik gora eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta altuerak neurtzeko balio dute. Hiri antolamendurako plan orokor 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) Lurzoruaren berezko kota: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lurzoruko puntu bakoitzak duen altuera erlatiboa da.

c) Berdinketa kota: Hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko +0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera da.

1.5.1.11. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetako erregulazioan eraikuntzako erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lursaila mugatzen duena.

b) Fatxadako plano: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala lurzoruaren gainetik bereizten dituen plano bertikala edo bertikalak. Barne hartzen ditu eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak (irtenguneak, erlaitzak eta hegialak), lerrokadurekiko irtengune baimenduak salbu.

c) Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurzoruarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugagara begira dagoen.

d) Mehelina eta mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin partekatzen den horma, eraikuntza mugakidea ukitzen duena eta, alboko mugarekin bat eginez, lurzati bere mugakidearengandik bereizten duena.

e) Fatxadako lerroa, derrigorrezkoa eta gehienekoa: kasuan kasuko solairuaren arabera, eraikuntzak zein lerrotaraino iritsi behar duen edo iritsi daitekeen.

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 plangintzak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik bereiztea zaila baldin bada, eraikinaren eta inguruko eraikinen artean distantziarik handiena hartuko da, funtzionalitate onena lortuko da eta lurzatiak al bait toki irekirik handiena izango du.

3. Sestraren azpiko eraikuntzek edo instalazioek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak, estali gabeko garajeetarako sarbideetako arrapalek salbu.

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

1. Eraikinen artean utzi behar den tartea eraikinen fatxaden arteko distantzia da. Bete egin behar da distantzia hori, eraikuntzak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria

1. Sakonera eraikigarriki adierazten du, zenbakiz eta ez irudien bidez, non kokatu behar den eraikin bateko barruko fatxada lerroa. Horretarako, fatxadako puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia perpendikularra zehazten da.

- 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).

3. Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que define el ayuntamiento y el presente documento. Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno

1. 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 General de Ordenación Urbana 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

1. En la regulación del presente Plan General de Ordenación Urbana 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 (salientes, cornisas y aleros), excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones.

c) Línea de edificación: intersección del plano de 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: línea de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos

1. La separación o retiro a 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 o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos, a excepción de las rampas de acceso a garaje descubiertas.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus planos de fachada. Se habrá de cumplir tanto si las construcciones están 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

1. 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.

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu eremua

1. Eraikuntzaren mugimendu eremua eraikuntza hori kokatu beharreko fatxadako gehieneko edo nahitaezko lerroek definitutako espazioa da. Irudien bidez adierazita dago P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan.

*4. atala. Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak***1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua**

1. "Lurzorua okupazio gisa" ulertzen da eraikinen batek okupatu dezakeen lurzatiaren azalera eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.

2. Horren zenbatekoa 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 baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.

b) Zeharkako erregulazioa:

b.1 Modu osagarri edo eskusiboan, mugetarainoko banaketa parametroen eta sakonera eraikigarriaren bitartez.

b.2 Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.17. artikulua. Lurzatiaren azalera libre

1. Aurreko artikuluan ezarritako lurzati okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz eraiki gabe utzi behar den eremua da.

*5. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak***1.5.1.18. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko dimentsioak**

1. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

1.5.1.19. artikulua. Jatorriko kota

1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurzorua bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorriko kotatzat.

2. Eraikinaren beharizanak edo luraren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorputzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

1.5.1.20. artikulua. Eraikinaren altuera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goiherainoko altuera unitate metrikoak erabiliz neurtuta eraikinak duen altuera da eta horien arabera definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren altuera: azken solairuko (atikoak eta teilatupeak alde batera utzita) sabaia osatzen duen forjatuaren azpialdeak eta eraikinaren fatxadako planoak bat egiten duten lerroaino neurtzen dena.

b) Altuera, guztira: eraikineko goihabe altueraino neurtzen dena.

c) Hegalaren altuera: teilatu hegalarren muturreko puntu behe-neraino neurtzen dena.

2. Parametro hori gehieneko altuera, gutxieneko altuera edo altuera finko edo derrigorrezko gisa ezarri dezake plangintzak.

3. Altuera neurtzeko bi unitate erabiltzen direnean -solairu kopurua eta unitate metrikoa -, biak bete beharko dira.

1.5.1.21. artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua.

1. Eraikinaren profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

a) Sestra gaineko solairuen kopurua: eraikuntza batek urbanizatutako lurzorua sestraren gainetik dituen edo fatxada batera dituen solairu kopurua da.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación

1. El área de movimiento de la edificación es el espacio definido por las líneas de fachada máxima u obligatoria dentro del cual debe situarse la edificación. Queda señalada gráficamente en la serie de planos P-5 "Condiciones 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**

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 por:

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 ésta la de aplicación.

b) Regulación indirecta:

b.1 A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y de fondo edificable.

b.2 O, gráficamente, en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela

1. 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**

1. Las dimensiones máxima y 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 plano de fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. Cuando deba escalonarse por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan.

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 se denominará:

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 bajocubiertas, 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 la altura se establezca 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) Sestra azpiko solairuen kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairuen kopurua da.

2. Parametro hori gehieneko solairu kopuru, gutxieneko solairu kopuru eta solairu kopuru finko edo derrigorrezko gisa ezarri daiteke.

3. Eraikinaren profila edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

- n/m
- n(a)/m
- n(a edo b)/m
- n(a eta b)/m

Lehenengo zifrak ("n"), makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondokoak ("m"), barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Lehenengo zifraren ostean aukeran jartzen diren (a) eta (b) sinboloek atiko edo teilatupe zenbagarri bat baimentzen dela adierazten dute. Bi sinboloak "edo" bidez banantzen badira, horien kokapena alternatiboa dela esan nahi du. Horiek "eta" bidez banantzen badira, atikoa baimenduta dagoela eta horren gainean teilatupea ere baimenduta dagoela esan nahiko du.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak

1. Eraikin baten solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri eta estali oro da.

2. Solairuaren altueratzat hartuko da solairu bateko zoladura bukatuaren gainaldetik solairu bereko sabaia forjatuaren azpialderaino (edo sabai izuneraino) dagoen distantzia bertikala.

3. Honako solairu mota hauek daude:

a) Sotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (50) baino gehiagok bere sabaia beheko oinaren kotaren azpitik duena da sotoko oina.

Altuera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: azaleraren zati batean lurzoru plano a jatorriko kotaren azpitik eta sabaikoa kota horren gainetik geratzen dena da.

Erdisotoaren erabileraren araberakoa izango da altuera librea, baina, betiere, berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurzoruko sestratik metro batera (1) edo gehiagora duten erdisotoak.

c) Behea: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoan (50) lurzoruko plano a jatorriko kota berdinean edo gehiagoan duena.

d) Solairua: beheko oinaren sabaiko forjaren gainetik dagoen oina. Solairuaren altuera librea erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien araberakoa izango da.

e) Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereizita dituenean.

f) Teilatupea edo estalipea: txapitula erakoa izan ohi den edo estalkiaren isurkiak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azkeneko solairuko forjatuaren gainaldearen eta makurtutako estalkiaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean kokatzen dena.

6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higieena

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak

1. Baldintza gehigarriek eta hiri eta eraikuntzen estetikari buruzkoak, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higiearen diseinuarenek ere, hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarrien bitartez garatu beharko dira.

2. Sekzio honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behinekoak izango dira behin betiko onartu arte.

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:

- n/m
- n(a)/m
- n(a ó b)/m
- n(a y b)/m

La cifra anterior a la barra inclinada ("n") representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y las bajocubiertas computables, y la posterior ("m") el número de plantas 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 bajocubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separados por una "ó" 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 bajocubierta.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios y alturas de pisos

1. La planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. 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.

3. Existen estos tipos de plantas:

a) Sótano: es aquella en la que más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella en la 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 doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en cualquiera de sus puntos, a una distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: es aquella en la que más de un cincuenta (50) por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

d) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de 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) Bajocubierta 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.

1.5.1.24. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak

1. Irtenguneak edo hegalkak dira eraikuntzako lerrotik ateratzen diren elementuak.

2. Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den barea, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal izaten da. Balkoi kontzeptuak ez du loturirik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.

b) Terraza: itxi gabeko irtengunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.

c) Begiratokia: bao bat da, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa du, jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen da eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma du.

d) Galeria: luzeran berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da.

e) Hegalkin itxia: fatxadatik irteten den elementua da, begiratoki eta galeria izan gabe, eta zein materialekin itxi diren alde batera utzita. Gehieneko neurriak galerietarako ezarritakoak izango dira.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9. artikuluan ("Bideen lerrokadura") definitutako lerrokadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplikatu daitezke. Mugetatik bananduta dagoen eraikuntzan, neurriak libreak izango dira, 1.5.1.12 "Mugen banaketa" eta 1.5.1.13 "Eraikinen artean utzi beharreko tartea" artikuluetan ezartzen diren banaketei kalterik egin gabe.

4. Gainera, aipaturiko lerrokaduratik ateratzen diren baimendutako irtenuneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a) Hegalek oinplanoan duten proiektzioaren luzeraren baturak ez du gaindituko fatxada bakoitzaren luzeraren erdia.

b) Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko altuera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) izango da.

c) Irtengune guztietatik mugetara egongo den distantzia ez da hegala baino txikiagoa izango, ezta bi (2) metro baino txikiagoa ere.

5. Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik neurtu behar da.

6. Azpizonetako ordenantzek eta esku-hartze esparruetako arau zehatzek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.25. artikulua. Erlaitz eta hegaleen gehieneko irtengunea

1. Erlaitzek eta hegalek bideen lerrokaduraren gainetik eta, dago-kionean, etxadiko patioaren fatxadako lerroaren gainetik eduki dezaketen gehieneko irtengunea ez da ehun (100) zentimetrotik gorakoa izango, azpizona bakoitzaren ordenantzan edo kasuan kasuko antolamendu xehakaturako esparruen arau berezian mugaketa handi-goa ezartzen bada salbu.

1.5.1.26. artikulua. Altueraz gorako eraikuntzak

1. Erlaitz edota hegaleen gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Horiek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzetik fatxadetan eta patioetan trazatutako planotik irteten eta gehienez ehunetik berrogeita hamarreko (50) malda izango dute. Horietan argi zuloak instalatu ahalko dira, forjatuaren barruan. Intradosetik eta estradosetik ezin izango dira irteten.

b) Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gainditu hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.

c) Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere, ondoko baldintzak betetzen baldin badituzte:

c.1. Luzera osoak ezin izango du hegaleen ehuneko hamabost (15) gainditu.

c.2. Bakoitzaren luzera ez da bi metro eta erditik (2,5) gorakoa izango eta gehienez bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,30) izango ditu altueran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.

Artículo 1.5.1.24. 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 no superior a cien (100) centímetros de anchura respecto a la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del 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 doscientos cincuenta (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. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior son solamente aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.1.9. "Alineación viaria". En la edificación separada de sus linderos, las dimensiones serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.1.12. "Separación a linderos" y 1.5.1.13. "Separación entre edificios".

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 dos (2) metros.

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. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artículo 1.5.1.25. Saliente máximo de cornisas y aleros

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, sobre 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 los ámbitos de ordenación pormenorizada correspondientes.

Artículo 1.5.1.26. 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 cincuenta (50) por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios 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 de 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 quince (15) por ciento de la del faldón en que se encuentren.

c.2. La longitud de cada una de ellas no superará los dos metros y medio (2,5), y su altura máxima no superará los dos con treinta (2,30) metros, medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3. Fatxadaren linearekiko metro bat (1), gutxienez, atzeraemango dira.

c.4. Estalkietako maldak ehuneko hogeita bost (25) eta hogeita hamabost (35) 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 Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen duen altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatu bezalakoak.

1.5.1.27. artikulua. Patioak

1. Etxadiko patioa.

a) Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b) Neurriak Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan finkatu dira, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan, barruko fatxaden lerroen definizioaren bitartez. Bestela, eraiki daitekeen gehieneko sakonera, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadaren eta atzeko mugaren arteko gutxieneko tartea adierazita egongo dira.

c) Garapeneko planetan grafikoki definituta egongo da, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.

d) Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren ehun (100) metro koadrotik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi patio izango dira, baita barruan hamar (10) metroko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2. Barruko patioa edo argi patioa.

a) Barruko patioa edo argi patioa da eraikinaren barrualdean irekitzen dena, bertara ematen duten gelei argia, argiztapena eta aireztapena emateko helburuarekin.

b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Indarrean dagoen araudian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.

b.2. Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.

b.3. Hirigintzako arau hauetan ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argia ezin da murriztu irtenuneekin; salbuespena: lehendik dauden eraikinetan igogailua jartzea, igogailua jartzeko beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuaren erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

b.4. Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez.

b.5. Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko berrogei (40) baino handiagoa. Kasu horretan, 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, hogeitaz (20) zentimetroko tantakina ahalbidetuko da estalkian.

b.7. Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, muga aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3. Fatxadara irekitako patioa.

a) Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea metro eta erdi (1,5) baino gehiagokoa denean.

b) Arau bereziak edo, horrelakorik ezean, azpizonetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:

c.3. Se retranquearán un mínimo de un (1) metro respecto a la línea de fachada.

c.4. La pendientes de sus cubiertas estarán comprendidas entre el veinticinco (25) y el treinta y cinco (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, determine el Código Técnico de Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Artículo 1.5.1.27. 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 el presente Plan General de Ordenación Urbana mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano P-5 "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 planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano P-5 "Condiciones de la edificación".

d) En cualquier caso, los patios que, respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y aquéllos que en su interior no pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros 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. 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 cuarenta (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 veinte (20) centímetros 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 un metro y medio (1,5).

b) Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1. Etxadiko patioa edo bide lerrokaduraren gainean irekitako patioa.

- Ezin du izan eraginik beheko solairuan; ezin da aldatu beheko solairuaren lerrokadura ofiziala.
- Fatxada irekiaren aurpegia edo aurrealdea lau (4) metrokoa izan behar da gutxienez.
- Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.
- Argi patio edo barruko patioetako argientzat eta ikuspegi zuzentzat ezarritako gutxieneko baldintzak bete behar ditu.
- Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du fatxadaren luzera osoaren ehuneko hoge (20) gaindituko.

• Lurzati alboko mugatik edo mehelinetik lau (4) metrora egon behar da gutxienez.

b.2. Lurzati bereizian dagoen patio irekia.

• Erabilera publikoko espazio bati lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio horiek hamar (10) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, hamasei (16) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak.

• Fatxada irekiaren aurpegia edo zabalera sei (6) metrokoa izan behar da gutxienez.

• Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.

4. Mankomunatatuko patioa.

a) Patio mankomunatu da hainbat lurzatiarentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.

b) Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezinen gaineko zortasun eskubide erreala eratu beharko da, Jabetzaren Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe ezereztu, ezta patioaren gutxieneko neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezinen batek dirauen bitartean ere.

c) Patio mankomunatuak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahal dira, gehienez metro bateko (1) altueraraino.

d) Artikulu honetako 2.b puntuan barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

1.5.1.28. artikulua. Hiri estetika babestea

1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dago-kienz (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dago-kienz ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginaren bat izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera-koak izan beharko dira.

2. Eraikuntza berriak dagoeneko badaudenetara eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, hiri paisaian izandako eraginaren analisisa egiteko eskatu ahal izango da herria ikusten den tokietatik.

1.5.1.29. artikulua. Hesiak

1. Hiri lurzoruko eta hiritargarriko lurzatiak berrehun (200) cm-ko altueradun hesien edo hormen bidez itxi daitezke, honela:

a) Elementu itsuen bidez, - ageriko hormigoizkoak, harlangaitze-koak edo harrizko plakadunak- gehienez ere, laurogei (80) zentimetroko altuera izango dute eta, nahi izanez gero, gehienez berrehun (200) zentimetroko altuera duten babes gardenak, landarezko pantailak edo antzekoak erabil daitezke, tokiaren estetikarekin bat baldin badatoz.

Bestela, tokiko estetikarekin bat egiten duten harlangaitze-ko itxiturak erabili ahal dira, betiere, hoge (20) metrotik gorako fatxada opako jarraituak eratzen ez badira eta bi (2) metroko altuera gainditzen ez bada.

b) Itxituren errematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsonai edo animaliei min eman diezaieketen elementurik edo herriaren irudia desitxuratzen dutenik.

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.

• La anchura o frente de fachada abierta deberá tener como mínimo cuatro (4) metros.

• 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 veinte (20) por ciento.

• Se separará como mínimo cuatro (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 diez (10) metros de diámetro hasta cuatro plantas de edificación, y de dieciséis (16) metros de diámetro con alturas superiores.

• La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo seis (6) metros.

• 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 un (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 1.5.1.28. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y del 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. 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 1.5.1.29. Vallados

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, resolviéndose de la siguiente forma:

a) Con elementos ciegos —de hormigón visto, mampostería o aplacado de piedra— de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

O por medio de cerramientos de mampostería 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) Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituiko zaie.

d) Jatorrizko sailak malda handia badu, beharrezko eustorma ez da hesitzat hartuko eta behar duen altuera baimenduko zaio. Horman horren gainetik babes gardena edo hesia jarri ahal izango da, gehienez ere metro eta erdiko (1,50) metroko altuerarekin.

2. Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriari dauden lursail eraiki gabeak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuari adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxituren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ez ditzaketen materialekin eginda egon beharko dira, eta materialek itxituraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

1.5.1.30. artikulua. Zuhaitzen babesa

1. Gune publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak berehala ordezkatu behar dira. Herriko parke eta berdeguneen ardura duen udal erakundearen jarraibideen arabera ordeztuko dira zuhaitzak; ordezteko derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura egingo da. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahaliko dira.

2. 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.

3. Obraren batek mantendu beharreko zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, dela publikoa dela pribatu babestua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. 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.

1.5.1.31. artikulua. Eraikuntzaren diseinu, kalitate eta higie baldintzak

1. Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriak eskatzen dituen diseinu, kalitate eta higie baldintzak aplikatzen zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzetarako dagozkionak bete beharko dira.

2. Gainera, Hirigintzako Arau horiek kalitate eta higieneari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikuntza obra lizentzia eskatzen den unean indarrean dauden arautegi guztiak betetzera.

3. Katalogatutako eraikinen kasuan, "B.3 Ondare historiko eta arkitonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" agirian adierazitakoaren mende egongo dira.

1.5.2. KAPITULUA. - LURZORU HIRITAR ETA HIRITARGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK

1. atala. Bizitegiatarako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Lurzatikatzeari buruzkoak.

a) Lurzatikatzea honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1. Hiri lurzoru finkatua eta finkatu gabean, haztatutako eraikigarritasuna areagotzeagatik, berretsi egiten da, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen den unean dagoen lurzatikatzea errespetatuko dela.

Eragin horietarako, alde aurretik dauden lurzatiekin berdin egiten dira azpizona ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamendua hala erabakitzeagatik jabari eta erabilera publikora igaro behar diren lurzoruak kanpo utzi eta gero.

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.

d) En caso de parcelas cuyo terreno original tenga un gran desnivel, el muro de contención necesario no tendrá la consideración de vallado, permitiéndose la altura que sea necesaria. Por encima del muro se permitirá la colocación de una protección diáfana o vallado de hasta un metro y medio (1,50) de altura.

2. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbanos o urbanizables, bien en la forma señalada en el punto 1, 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 1.5.1.30. Protección del arbolado

1. 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.

2. 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.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo que deba ser mantenido, ya sea público o privado protegido, 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 1.5.1.31. 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 a 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. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el documento "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

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 privadas 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 de lo contrario en la ficha del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

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. Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruak, grafikoki edo kasuan kasuko AXEen bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpizona bakoitzarako jasotako ordenantzaren bitartez.

a.3. Garapen plan baten bidez antolatu behar diren antolamendu xehakatuak esparruetan, modu grafikoan edo haien ordenantza idatzien bidez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpizonetan, derrigorrezkoa izango da lurzatiakako zatiketa bat aurkeztea, eta loteslea izango da antolamendu xehakatuak esparruetan arau bereziak edo, hura kendu bada, plan hark ez badu jaso bestelako zehaztapenik.

b) Behin lurzatiakatea definituta, aldaketak honela egin ahalko zaizkio:

b.1. Lurzatiakate proiektu baten bitartez. Proiektu horrek AXEko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpizona bakoitzeko ordenantzarenak.

b.2. Udalak egokitzen joko balu, lurzatiaren ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, finkak normalizatzeko proiektu baten bitartez edota xehetasunezko azterlan baten bitartez.

Hala eta guztiz ere, aldaketak lurzati berriak egokitzea badakar, hain zuzen ere azpizona bakoitzarako Ordenantza orokorrean finkatu diren eraikigarritasunak ez diren beste batzuk edukiko dituztenak, xehetasunezko azterlan bat idaztea beharrezkoa izango da. Kasu horretan, espedienteak berriazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari. Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako lurzatiaren multzoan baimendu den berdina izango da.

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

a) Aurreko 1.b puntuan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek xehetasunez antolatutako esparruetan, lurzatiakatea zehaztuta badute, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko da lurzatiaren. Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b) Jadanik eraikita dauden lurzatiaren, lehendik dauden eraikinen antolamendua finkatu den esparruetan kokaturik badaude, berretsia egiten da bakoitzaren eraikigarritasuna, 1.3.4. kapituluaren ("Erabilerearen intentsitatea") ezarritako irizpideen arabera neurtua.

Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gainerako egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantza baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikuluan (Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira eta 1.4.7.3. artikuluan (Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduari kanpo ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak) aipatzen diren xedapenen bitartez eta dagokionean 1.4.7.6. artikuluan (Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilera) aipatzen diren bitartez.

3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

a) Nahiz a.2 azpizonetan nahiz a.5 eta a.6 azpizonetako hiritzintzak finkatutako hiri lurzoruan eta eraikigarritasun haztatuaren hazkundera finkatu gabekoetan etxebizitza bakoitzeko gutxieneko lurzati azalera estandarra ezarriko da.

b) Antolamendu xehakatuak berretsita jada bazeuden eraikinetan, dagokion antolamendu xehakatuaren esparruko arau bereziak berriaz aipatutakoa bete behar da, a.2 azpizonetan izan ezik, kasu honetan 1.5.2.3. artikuluko 4.c.v. puntuan xedatutakoaren bitartez arautuko baita: "Antzinako herriguneen a.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilera rako ordenantza orokorra".

c) Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektoretan, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da dagokion antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak.

a) Eraikuntza modua grafikoki edo kasuan kasuko AXEko arau bereziaren bitartez arautuko da; bestela, kapitulu honetan jasotako

a.2. En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana, de forma gráfica o por medio de la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3. En los ámbitos de ordenación pormenorizada 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 ámbito de ordenación pormenorizada o si, por remisión de ella, aquel plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1. Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona.

b.2. 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 la asignación de la edificabilidad.

a) Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana 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 1.3.4. "Las intensidades de los usos".

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 1.4.7.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable", 1.4.7.3. "Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable" y, en su caso, 1.4.7.6. "Usos existentes en suelo urbano y urbanizable".

3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a) Tanto en las subzonas a.2 como en el suelo urbano consolidado por la urbanización y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada de las subzonas a.5 y a.6, este parámetro 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 ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, salvo en las subzonas a.2, que regirá lo dispuesto en el punto 4.c.v. del artículo 1.5.2.3. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales".

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 ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica o a través de la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada corres-

azpizona bakoitzaren ordenantzaren bitartez. Prozedura mistoa ere erabili ahal da.

b) Aldez aurretik dagoen antolamendua finkatzen den kasuan, azpizonaren ordenantzari edo bolumetriaren formari eta aldez aurretik existitzen den eraikinaren eraikuntza parametroei egokituko zaie ordezkapenen bat egiteko edozein eragiketa, betiere, 2.b puntuari adierazi denaren kaltetan izan gabe. Hau haziz gero, dagokion esparruko antolamendu xehakatuaren arau berezian araututakoa beteko da.

5. Lehendik dauden eraikuntzen zaharberritzeari buruzkoak.

Lehendik dauden eraikuntzen zaharberritze prozesua egitea erabakiz gero, ondokoak ezarriko dira:

a) Zaharberritzea dela esango da, eraikuntza eraikitako egitura bezala mantentzen bada, hala dela identifikatu badaiteke eta bere jatorrizko bolumetria ikusi badaiteke.

b) Horma zatiek jatorrizko goiherberik ez badute edo jatorrizko bolumetria ikusterik ez badago, egingo lirakekeen berreraikuntzak ez lirakeke zaharberritzeak izango.

Eraikin bat barrutik edota kanpotik zaharberritu daiteke.

a) Barrutik zaharberrituz gero, ez da eraikuntzaren jatorrizko bolumetria aldatuko eta fatxada ere ez, non eta bao edo leiho berririk ez den egiten —edo daudenak kentzen— etxebizitza barruko banaketa berriaren ondorioz.

Zaharberritze hauetan ez da ezarriko eraikuntzaren azpizonarako ezarritako mugetarainoko tartea.

Kasu hauetan eraikita dagoen azalera osoa egoitza erabilerarako erabili ahal izango da.

b) Kanpotik zaharberrituz gero, eraikuntzaren jatorrizko bolumetria aldatu ahal izango da eta bere fatxada ere bai. Horrelakoetan jatorrizko fatxaden ehuneko hirurogei (60) mantendu beharko da gutxienez.

Bolumena hazten ez bada, eraikuntzaren fatxada aldatu ahal izango da eta baoak edo leihoak gehitu ahal izango dira edota irtengune berriak jarri —edo daudenak kendu—; dena dela, eraikuntza dagoen azpizonan horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Eraikinaren jatorrizko bolumetria aldatu behar den kasuetan, hau bertikala, horizontala edo bien konbinazioa izan ahal izango da.

i. Kanpoko aldaketa bertikalak higiegi edo osasungarritasun arazoak dituzten etxebizitza eraikinetan egingo dira, batez ere, eta horiek kreditatzen badira. Horrelakoetan arazo horiek konpontzeko obrak baimenduko dira, hau da, eraikuntzaren eta fatxadaren gehieneko altuera aldatu ahal izango da, udal zerbitzu teknikoek aurrez azterketa egin ondoren.

Obra horiek ez dute inondik eta inora ere eraikuntza dagoen azpizonarako ezarritako gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna gaindituko.

Zaharberritze hauetan ez da ezarriko eraikuntzaren azpizonarako ezarritako mugetarainoko tartea.

Estalkia aldatu ahal izango da (malda, isuri kopurua, etab.) eta eraikinaren aurrealdea ere bai, ondorioz baoak edo leihoak gehitu ahal izango dira edota irtengune berriak jarri —edo daudenak kendu—; dena dela, eraikina dagoen azpizonan horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Kasu hauetan eraikita dagoen azalera osoa egoitza erabilerarako erabili ahal izango da.

ii. Kanpoko aldaketa horizontaletan eraikinaren jatorrizko bolumetria eta fatxadaren konposizioa aldatu ahal izango dira, eraikuntza eraikitako egiturarekin mantentzen bada eta egitura horri esker eraikuntza gisa identifikatu eta bere jatorrizko bolumetria ikusi badaiteke.

pendiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b) En los casos en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a la ordenanza de la subzona o a la forma de la volumetría y parámetros edificatorios de la edificación preexistente, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2.b anterior. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

5. Referentes a la rehabilitación de edificaciones preexistentes.

En los casos de edificaciones preexistentes que optan por el proceso de rehabilitación, será de aplicación lo que sigue:

a) Solamente se considerará rehabilitación aquella en la que la edificación se mantenga con una estructura edificada que permita identificarla como tal y reconocer su volumetría original.

b) En ningún caso será objeto de rehabilitación la reconstrucción de los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre original o que no permitan reconocer la volumetría original.

La rehabilitación de un edificio podrá ser interior y/o exterior.

a) La rehabilitación interior no conllevará una modificación de la volumetría original de la edificación ni la alteración de la composición de su fachada, salvo la apertura de nuevos huecos o ventanas —o eliminación de los ya existentes— como consecuencia de la nueva distribución interior de la vivienda.

En este tipo de rehabilitaciones no será de aplicación la separación a linderos establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En estos casos podrá destinarse la totalidad de la superficie construida existente al uso residencial.

b) La rehabilitación exterior podrá conllevar una modificación de la volumetría original de la edificación y la alteración de la composición de su fachada. En estos casos, deberá mantenerse al menos un sesenta (60) por ciento de las fachadas originales.

En caso de no comportar aumento de volumen, se permitirá la alteración de la composición de la fachada de la edificación, con la consiguiente apertura de nuevos huecos o ventanas y/o la incorporación de nuevos salientes —o eliminación de los ya existentes— que, en todo caso, deberán cumplir las determinaciones establecidas para ellos en la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En los casos en los que se dé la modificación de la volumetría primigenia del edificio, ésta podrá ser vertical, horizontal o una combinación de ambas.

i. Las modificaciones exteriores verticales se llevarán a cabo, principalmente, en aquellos edificios de viviendas que tengan problemas de higiene o salubridad, y siempre que los mismos queden acreditados. En ellos se autorizarán obras tendentes a la solución de dichos problemas en el sentido de alterar la altura máxima de la edificación y la fachada de la misma, todo ello bajo previa supervisión de los servicios técnicos municipales.

En ningún caso, dichas obras conllevarán un incremento de la edificabilidad urbanística por encima de la máxima establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En este tipo de rehabilitaciones no será de aplicación la separación a linderos establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

Asimismo se permitirá la modificación de la cubierta (pendiente, número de aguas, etc.) y la alteración de la composición de la fachada de la edificación, con la consiguiente apertura de nuevos huecos o ventanas y/o la incorporación de nuevos salientes —o eliminación de los ya existentes— que, en todo caso, deberán cumplir las determinaciones establecidas para ellos en la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En estos casos podrá destinarse la totalidad de la superficie construida existente al uso residencial.

ii. En las modificaciones exteriores horizontales se permitirá cualquier alteración de la volumetría primigenia del edificio y de la composición de su fachada, siempre que la edificación se mantenga con una estructura edificada que permita identificarla como tal y reconocer su volumetría primigenia.

Zaharberitze hauetan, hazi behar diren gorputz edo bolumenentzat eraikuntzaren azpizonarako ezarritako mugetarainoko tartea ezarriko da. Obra horiek ez dute inondik eta inora ere eraikuntza dagoen azpizonarako ezarritako gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna gaintutuko.

Dagoen bizitegi eraikuntza zaharberitu behar bada, lurzati zatiezienean jabetza horizontal erregimenean gehienez ere hiru (3) etxebizitza onartuko dira. Etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera erabilgarria, babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritakoa izango da.

Eraikuntza finkatua eta etxebizitza bat duten lurzatietan aurrez zeuden abeltzaintza edo nekazaritzako erabilerak (lastategia, borda, etab.) aldatu eta eraikin berri bat jarri ahal izango da; lurzati bakoitzean gehienez hiru (3) etxebizitza egon ahal izango dira, aurrez zegoena barne, beti ere jatorrizko lurzatiarekiko jabetza horizontal erregimenean eta aurreko paragrafoan deskribatutako azalera mugekin.

Gune jakin baterako proiektatutako etxebizitza kopurua kontatzeko eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialean ezarritako zehaztapenen ondoretarako, ez da etxebizitza kopurua haziko baserria edo aurrez zegoen eraikina horizontalean banatzen bada bi etxebizitza edo gehiago izateko.

1.5.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Bizitegiarako azpizona pribatuak 1.3.2.4. artikuluan (Arabako hirigintza planeamenduaren normalizazio sistemako zona mota desberdinen eta Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan daudenen definizioa) berariaz ezarritako etxebizitzaren ohiko erabileretako izango dira batez ere, bertan zona bakoitzerako azpizonako ohiko tipoa eta berezko erabilera ezarri baitira.

2. Horrez gain, AXE 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 eraikineko etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, ondorioz, kontrako erreferentzia argiak egonez gero, 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 asimilatuak, osagarriak eta zerbitzukoak.

4. Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekuena da, 1.3.1.15. artikuluko ("Definizioa eta motak") 7. puntuan ("Komunikazioen eta garraioen erabilera: edukia") ezartzen den gutxienean.

5. Erabilera publikoko zortasuna: Planeamenduak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegiarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetako erabilera baimenduen osagarri direnei ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratu dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

1.5.2.3. artikulua. Landa herrigune zaharren a.2 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehakatuak esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.

En este tipo de rehabilitaciones, para los cuerpos o volúmenes que se amplien, será de aplicación la separación a linderos establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión. En ningún caso, dichas rehabilitaciones conllevarán un incremento de la edificabilidad urbanística por encima de la máxima establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En los casos de rehabilitación de la edificación residencial existente se admitirá un máximo de tres (3) viviendas en régimen de propiedad horizontal sobre la parcela indivisible. La superficie útil mínima por vivienda será la establecida para las viviendas de protección oficial.

En los casos de parcelas existentes con edificación consolidada y la presencia de una vivienda, se admitirá la posibilidad de cambiar los usos agroganaderos existentes (pajar, borda, etc...) por una nueva edificación con un límite máximo de tres (3) viviendas totales — incluida la existente— por parcela, y siempre en régimen de propiedad horizontal respecto a la parcela original y con las limitaciones de superficie descritas en el párrafo anterior.

Para el cómputo del número de viviendas proyectadas para un núcleo determinado, y a efectos de las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Parcial de Álava Central, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío o edificación preexistente para dar lugar a dos o más viviendas.

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

1. Las subzonas privadas residenciales se destinarán de forma predominante a los usos característicos de vivienda establecidos expresamente en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava y existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana", el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso característico.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada 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 característicos 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 podrá regular, mediante una ordenanza urbanística municipal, 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 aquéllos.

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", dentro de la sección 7ª. "Contenido del uso de comunicaciones y transportes".

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.2, de asentamientos antiguos rurales

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikulutik 1.4.7.5. artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Antolamendurako oinarritzko irizpidea.

A.2 zona osatzen duten nukleoan izaera babestea lortzeko, eta Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialak zehazten dituen helburuekin bat etorritik, honako erabilera bi hauek ezartzen dira lehentasunezko erabilera gisa: bi etxebizitzako eraikina edo bi familiako etxebizitza (B mota) dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota).

Ondorioz, ordenantza hau erabilera biak ezartzea sustatzen saiatzen da, eta horretarako, hirigintzako eta eraikuntzako parametro lagungarriagoak esleitzen dizkie.

3. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

- i. Lehenetsitako etxebizitza erabilera: 0,75 m²t/m²s
- ii. Lehenetsi gabeko etxebizitza erabilera: 0,50 m²t/m²s
- iii. Baimendutako gainerako erabilerak: 0,75 m²t/m²s
- iv. Eraikigarritasuna, guztira: 1,00 m²t/m²s

v. Aurreko lau puntuetan adierazitakoak dena delakoak izanda ere, instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzati guztiak izango dute baimendutako erabileraren baterako gutxieneko 162 m²t-ko eraikigarritasun absoluturako eskubidea, beti ere, ondoko baldintza hauek betetzen baldin badira:

1) Beheko solairuko azalera eraikia 100 m²t baino gehiagokoa ez izatea.

2) Eraikuntza etxebizitza erabilerara bideratzen baldin bada bi (2) unitate baino gehiago ez izatea.

3) Ordenantza honetan ezarritako aurreko mugarekiko eta alboetako mugekiko utzi beharreko tartea errespetatzea.

Hala ere, lurzatiei aldameneko lurzatiei eransten bazaie azalera handiagoa osatzeko edo geroago sakabanatu edo zatikatzeko, "a" paragrafoa ezarritako koefizientearen ondoriozko eraikigarritasuna baino ez zaio transmitituko lurzati berriari.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 11., 13. eta 14. puntuak batera aplikatuzetik irteten dena izango da.

4. Eraikuntza tipologia.

a) Lehentasuna duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

i. Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

ii. Dentsitate baxuko multzo irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

b) Lehentasunik ez duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

i. Familia bakarrekoa eraikin bakartua edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.l. puntuan definitua, kokapena edozein izan arren.

ii. Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

c) Era berean, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak beteaz, eraikin mota hauek onartzen dira:

i. Eraikin bakartuan baimendutako bizitegia ez beste erabileretarako soilik direnak.

ii. Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Criterio básico de ordenación.

A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos que configuran las zonas A.2, y en concordancia con los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central, se establecen como usos priorizados los de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de estos usos, asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

3. Edificabilidad urbanística máxima.

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

- i. Uso de vivienda priorizado: 0,75 m²t/m²s
- ii. Uso de vivienda no priorizado: 0,50 m²t/m²s
- iii. Resto de usos autorizados: 0,75 m²t/m²s
- iv. Edificabilidad total: 1,00 m²t/m²s

v. No obstante lo señalado en los cuatro puntos anteriores, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m²t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

1) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m²t.

2) Que el edificio, si se destina al uso de vivienda, no posea más de dos (2) unidades.

3) Que guarde las separaciones al linderero frontal y a los linderos laterales establecidos en esta ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido en el párrafo "a".

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 11, 13 y 14 de este artículo.

4. Tipología edificatoria.

a) Las edificaciones priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Las edificaciones no priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

c) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

ii. Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

iii. Aurreko bizitegi erabileretarako eta eraikin bakartuan edo aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitakoan baimendutako gainerako erabileretarako partekatutako eraikinak, ondoko 24. puntuan hala ezarrita badago.

d) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko honen 22. puntuan araututakoak soilik.

5. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

6. Gutxieneko lurzatia, lurzatiakzteetarako.

Arau hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko azalera hauek:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 1.500 m².

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m² etxebizitza bakoitzeko.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 1.000 m² etxebizitza bakoitzeko.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 250 m² etxebizitza bakoitzeko.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 250 m² etxebizitza bakoitzeko.

f) Bizitegia ez baimendutako beste erabilera batzuetarako etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 800 m² eraikin bakoitzeko.

g) Kasu berezi legez, eraikin batean etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo batzuk daudenean: 1.000 m².

7. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati berri guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 30 m.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 25 metro

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 30 m.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 metro

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 metro

f) Baimendutako beste erabilerak etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 25 metro

g) Eraikinak etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo gehiago dituen kasu berezietan: 30 m.

h) Distantzia hauek bost (5) metro murriztuko dira aurreko 4. puntuan deskribatutako eraikin motatan, muga bati atxikita badaude.

8. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

9. Lurzati eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEn ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

iii. El destinado de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 posterior.

d) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 22 de este artículo.

5. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 1.500 m².

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m² por vivienda.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 1.000 m² por vivienda.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 250 m² por vivienda.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1): 250 m² por vivienda.

f) Usos autorizados no residenciales en edificio no compartido con vivienda: 800 m² por edificio.

g) Como caso especial, cuando un edificio esté compartido por el uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 1.000 m².

7. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 30 m.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 25 m.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1): 25 m.

f) Otros usos autorizados en edificio no compartido con vivienda: 25 m.

g) En el caso especial del edificio que contiene uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 30 m.

h) Estas distancias serán reducidas en cinco (5) metros en los tipos edificatorios descritos en el punto 4 anterior que estén adosados a un lindero.

8. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

9. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal 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 de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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.

c) 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.

10. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 4. puntutik 9.era bitartekoetan arautzen da.

11. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II/- da. Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua eta goiko solairu bat izan ditzakeela eta sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen dela.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikiak espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

13. Eraikuntzak gehienez okupatzen duen lurzorua.

a) Instrumentu hau onetsi aurretik existitzen diren lurzatiaren parametro hau librea izango da.

b) Gainerakoetan ehuneko berrogeikoa (40) izango da.

14. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:

i. Aldez aurretik existitzen diren eraikuntzei atxikitako eraikinek haiak zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute gutxienez, mugara atxikita egon ez.

ii. Gainontzeko kasuetan eraikuntza mugari atxiki ahalko zaio kalearen zabalera gutxienez zortzi (8) metro baldin bada. Bestela, kaleko ardatzetik lau (4) metroko tartea utzi beharko da.

b) Gainerako mugetan, eraikinak hiru (3) metro banatu beharko dira gutxienez, 4.c puntuko "i" eta "ii" paragrafoetan deskribatutako kasu berezietan izan ezik, kasu horietan parametro hau libre egongo da.

15. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea.

a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek sei (6) metroko tartea utziko dute.

b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatiaren kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

16. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

17. Solairuen gehieneko eta gutxienezko altuerak.

a) Solairuen altuera askeak orokorrean 1.5.1.22. artikuluan (Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak) ezarritakoak izango dira.

b) Hala ere, nekazaritzako biltegi gisa erabiltzekoak diren eta solairu bakarra daukaten eraikuntzetan, gehieneko altuera sei (6) metrokoa izango da, zertxaren beheko alderaino neurtuta, edo zertxarrik ez baldin badago, hegal edo erlaitzeraino neurtuko da.

18. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan ezarritakoak dira, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak", salbuespen hauekin:

i. Zabaleran lau (4) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Ez dira baimentzen, halaber, perdoidun oinezko kaleetan.

10. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 4 a 9 anteriores.

11. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es II/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja y planta alta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

12. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete (7) metros.

i. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

ii. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

b) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

13. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

a) En las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento este parámetro será libre.

b) En el resto de los casos será del cuarenta (40) por ciento.

14. Separación de los edificios a linderos.

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán como mínimo la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

ii. En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de ocho (8) metros. En caso contrario, se separará como mínimo cuatro (4) metros del eje de la calle.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros, salvo en los casos especiales descritos en los párrafos "i" y "ii" del punto 4.c, en cuyo caso este parámetro será libre.

15. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

16. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

17. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Las alturas libres de los pisos serán las establecidas con carácter general en el artículo 1.5.1.22. "Plantas de los edificios y alturas de pisos".

b) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura máxima será de seis (6) metros, medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

18. Salientes y entrantes en fachadas.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.1.24. "Salientes y entrantes en las fachadas", con estas excepciones:

i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. Tampoco se permiten en las calles peatonales con tolerancia.

iii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabalaren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira.

b) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegala libreak dira, eta izango dituzten muga bakarrak 14. puntu mugetikoz ezartzen diren tarteak dira.

c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga.

19. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegala ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabalaren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hogeitazentimetro (1,20 m).

20. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko berrogeita hamar (50) malda izango dute gehienez.

b) Ezin izango da mansardarik jarri.

c) Estalkiartea argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeitazentimetro (20) gainditzen ez bada.

21. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

22. Baldintza gehigarriak.

a) Aurretik zegoen eraikuntza bati edo batzuei atxikitako eraikinak eraikitako fatxada bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeko, etab. izango dira.

b) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunarekikoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

d) Dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian dauden familia anitzeko etxebizitzek (D.1 mota) gutxienez lau (4) etxebizitza eta gehienez zortzi (8) izango dituzte.

e) Jada badauden bizitegi eraikinetako aldaketak, eta beraien ezaugarri tipomorfoloogikoengatik egoitzazko eraikinen antzekoak izan daitezkeen elementu atxikiak artikuluko honetako 4. puntu aipaturiko eraikin tipologietara egokitu ahal izango dira, une bakoitzean indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betetzen baldin badute.

f) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:

i. Zerbitzu erabilertarako edota erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.

ii. Ondoko lurzati dagoen antzeko eraikin bati atxikita badago.

iii. Eraikuntza proiektua bi eraikinena baldin bada, eta bien obra aldi berean burutu behar bada.

iv. Lurzati barruan erabilera nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.

v. Azalera eraikia, gehienez, 50 m²t bada, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.

g) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lana-besentzako etxetxoak edo antzekoak eta igerilekuak.

h) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

i) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

j) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

iii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 14.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

19. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un quince (15) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de uno con veinte (1,20) metros.

20. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.

b) No se permite las mansardas.

c) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas, siempre que no superen el veinte (20) por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

21. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

22. Condiciones adicionales.

a) Los edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

b) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de tres (3) viviendas.

c) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

d) Los edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1) tendrán un mínimo de cuatro (4) viviendas y un máximo de ocho (8).

e) Las modificaciones de los edificios residenciales preexistentes, así como de sus elementos anexos que, por sus características tipomorfológicas, puedan asimilarse a los edificios residenciales, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas en el punto 4 de este artículo, siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

f) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.

ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente.

iii. Que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

iv. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.

v. Que su superficie construida sea como máximo de 50 m²t y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

g) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos, casetas de aperos o similares y piscinas.

h) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

i) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

j) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

23. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzako araudian ezarritakoen menpe.

24. Baimendutako erabilerak.

a) Lehenetsitako eta gabeko erabilerak.

i. Bi erabilera lehenetsi dira:

- Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko (“Definizioak eta motak”) 3. ataleko (“Etxebizitzaren erabileraren edukia”) 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

- Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko (“Definizioak eta motak”) 3. ataleko (“Etxebizitzaren erabileraren edukia”) 7.a puntuaren definituta dago, kokapena edozein izan arren.

ii. Lehentasunik gabeko bi erabilera ezarri dira:

- Eraikin bakartuan etxebizitza edo familia bakarrekoko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko (“Definizioak eta motak”) 3. ataleko (“Etxebizitzaren erabileraren edukia”) 4.i.l. puntuaren definitua, kokapena edozein izan arren.

- Atxikitako familia bakarrekoko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarrekoko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko (“Definizioak eta motak”) 3. ataleko (“Etxebizitzaren erabileraren edukia”) 6.a.i.l. eta 6.b. puntuaren definitua, kokapena edozein izan arren.

iii. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

- iv. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da “b” ataleko baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

- i. Nekazaritzako ustategiei lotutako biltegiak: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerarekin banatutako beheko solairua, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.

- ii. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko beste edozein erabilera, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

- iii. Gizarte ekipamendua: eraikuntza eskusiboan, etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendu batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera batzuk dauzkaten eraikuntzetan “iv” paragrafoetik “viii” paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

- iv. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatua “v” paragrafoetik “viii” paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

- v. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak daukan eraikinaren beheko solairuan.

- vi. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

- vii. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

- viii. Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuaren xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.4. artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpizonaren eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu

23. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

24. Usos autorizados.

a) Usos priorizados y no priorizados.

i. Se establecen dos usos priorizados:

- La vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones

- La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. Se establecen dos usos no priorizados:

- La vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

- La vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

iii. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante.

- iv. Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado “b”.

b) Resto de usos autorizados.

- i. Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que se demuestre su compatibilidad.

- ii. Industria compatible con vivienda: en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad, y en edificio exclusivo.

- iii. Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos, o con otros usos en las condiciones de los párrafos “iv” a “viii” siguientes.

- iv. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o compartido, en las condiciones de los párrafos “v” a “viii” siguientes.

- v. Comercio al por menor: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

- vi. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el de comercio al por menor.

- vii. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y con restaurantes y bares situados en planta baja.

- viii. Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

- 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 la presente normativa urbanística”.

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la

xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehakatuak esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berriaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikulutik 1.4.7.5. artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzerako dagokion AXEko arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da P-5 planoan, "Eraikuntzaren baldintzak", islatutako eraikuntza lerroen diseinu grafikoa eta eraiki daitezkeen gehieneko solairu kopuruaren bitartez.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

c) Aldez aurretik dauden eraikinen antolamendua oro har finkatzen den esparruetako lurzati jada eraikitak, eraikinek definitutako eraikigarritasuna kasu bakoitzean berresten da 1.3.4.2. kapituluaren, "Ordenantzak aplikatzeko oinarriko definizioak", finkatutako irizpideen arabera neurtuta.

d) Eraikina ordezkatu egiten bada, eraikigarritasuna garatu ahalko da egungo sestra gainean eta, orokorrean, baimendutako sestra azpikoan, aurretik halakorik ez bazegoen ere.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Ohiko eraikina familia anitzeko eraikin orokorreko familia anitzeko etxebizitza (D.2 mota) erabilerarako da; hau 1.3.1.8. artikuluko, ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzariak edota osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzatiakzatearako.

a) Instrumentu honen, eta, hala badagokio, kasuan kasuko garapeneko plangintzaren xehetasunezko antolamenduak definituko du, eta baita beharrezkoa izanez gero egiten diren lurzatiakzate edo lurzatiakzate berriko proiektuek ere.

b) Lurzatiakzatea aldatzen den kasuetan, hori formulatuko duen espedienteak -xehetasunezko azterlanak edo garapeneko plangintzak- esleituko die lurzati berriei dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketan instrumentu honek eta garapeneko emandako jatorrizko lurzati multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

6. Lurzati berrietako mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

a) Etxebizitza multzo bakoitzaren lurzati hartzaileen fatxadako mugek hogeitaz (20) metroko neurria edukiko dute gutxienez.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, hamabost (15) metroko gehieneko sakonera ezartzen da.

8. Lurzatiak eraikinen kopurua.

ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por estas normas, la edificabilidad se regula directamente para cada subzona en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su norma particular.

c) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad que aquéllos definen, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo 1.3.4.2. "Formas de medir la edificabilidad".

d) Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad sobre rasante actual y la bajo rasante autorizada con carácter general, aunque anteriormente aquél no dispusiera de la misma.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.

c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del planeamiento de desarrollo pertinente, y por los proyectos de parcelación o reparcelación que se formulen en caso preciso.

b) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la formule —estudio de detalle o plan de desarrollo— 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 adoptadas por este instrumento y por el de desarrollo.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de veinte (20) metros.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

En el supuesto de que el plano P-5 "Condiciones de la edificación" no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de quince (15) metros.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEn ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, luzzati independentea balitz bezala.

b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Azpizona honetan parametro hori askea da, betiere, antolamendu xehakatuako esparruaren arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P.5. "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu kopurua finkatu da, (A/B; horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian).

b) Antolamendu xehakatuako esparruari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren edo goihabearen beheko puntara eraikinak izan dezakeen gehieneko altuera aurreikusitako solairu kopuruaren arabera ezartzen da, taula hau hartuta:

I	3,50 m.
II	6,50 m.
III	9,50 m.

Hortik gorako solairu bakoitzeko hiru (3) metro gehituko dira

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Teilatupea baimentzen denean, "a" atalean adierazitako altuerari metro eta erdi (1,50) gehituko zaio, teilatupeak fatxadan duen islari baitagokio.

c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegialaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

d) Jada eraikita dauden lurzatiatan, alde zuzenak dauden eraikinen antolamendua orokorrean finkatzen den eremuetan kokaturikoetan, ordenantza hau dagoen eraikinak definituta geratuko da; ondorioz, edozein ordezkapen egiteko esku-hartzeak bertatik ondorioztatzen diren parametroei egokituta bideratu beharko dira.

12. Eraikuntzekin gehienez okupatzen den lurzorua.

a) Lurzoruaren okupazioa P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan dauden eraikuntza lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, ehuneko hirurogeiko (60) okupazioa aplikatuko da.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya en dicho régimen, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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.

c) 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.

9. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación", en cual se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación (A/B, que significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante).

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se establece según el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m.
II	6,50 m.
III	9,50 m.

Se aumentará en tres (3) metros por cada planta sucesiva

i. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

ii. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

b) Cuando se permite bajocubierta, a la altura que se indica en el apartado "a" se le añadirá un metro y medio (1,50), correspondiente al reflejo en fachada de la bajocubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

d) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se entenderá que esta ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución a los parámetros que de ella se deducen.

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación.

a) La ocupación máxima del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la ocupación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores, se aplicará una ocupación del sesenta (60) por ciento.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Parametro hau P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da mugekiko tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzailerei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, hiru (3) metroko tartea aplikatuko da gutxienez mugetaraino.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Parametro hau P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzailerei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, sei (6) metroko tartea aplikatuko da gutxienez.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiokoak.

Azpizona honetan etxadietako eta lurzatiako patioak ez daude baimenduta.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuera:

i. Beheko solairua eta goikoak: 2,50 m.

ii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuera:

i. Beheko solairua: 3,50 m.

ii. Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak", ezarritakoak dira.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hamar zentimetro (1,10 m).

19. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogei (40) bitarteko malda izango dute.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Ezin izango da mantsardarik jarri.

b) Estalkiarteak argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeita (20) gaintitzen ez bada.

c) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gaintitzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

d) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere; estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira eta ezingo dira hamabost (15) cm baino gehiago atera.

e) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzeraeman beharko dira gutxienez.

f) Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero:

i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.

ii. Fatxadatik gutxienez metro bat (1) atzeraemango dira, estalkiaren isurkia luzatuz.

iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

iv. Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoanekin.

13. Separación de los edificios a linderos.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación a los linderos con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores, se aplicará una separación mínima a linderos de tres (3) metros.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del ámbito de ordenación pormenorizada.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores, se aplicará una separación mínima de seis (6) metros.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja y plantas altas: 2,50 m.

ii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja: 3,50 m.

ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas.

Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.24. "Salientes y entrantes en las fachadas".

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un quince (15) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de uno con diez (1,10) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el veinticinco (25) y el cuarenta (40) por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) No se permite las mansardas.

b) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas, siempre que no superen el veinte (20) por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las establecidas, con carácter general, en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".

d) Se podrán instalar lucernarios y placas solares, que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de quince (15) centímetros.

e) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse, al menos, tres (3) metros de la fachada del edificio.

f) Además, se podrán realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.

ii. Se retranquearán como mínimo un (1) metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.

iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.

iv. Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

b) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzako araudian ezarritakoen menpe.

23. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera.

Familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean (D.2 mota) 1.3.1.8. artikuluko, ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak.

i. Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko sarrera independentea baldin badago sartzeko; eta eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin edo elkarren artean banatua hurrengo "ii" paragrafotik "vi" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

ii. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko sarrera independentea baldin badago sartzeko; eta eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin edo elkarren artean banatua hurrengo "iii" paragrafotik "vi" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

iii. Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, gizarte ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko sarrera independentearen bitartez sartzeko baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

iv. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

v. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

vi. Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.5. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntza irekien a.5.1. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehakatuaren esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikulutik 1.4.7.5. artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 1,20 m²/m²s-koa izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikulu honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

21. Condiciones adicionales.

a) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

b) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

23. Usos autorizados.

a) Uso característico.

Vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.b, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

i. Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos "ii" a "vi" siguientes.

ii. Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos "iii" a "vi" siguientes.

iii. Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio con uso principal de vivienda, de oficinas, de equipamiento comunitario y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

iv. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el de comercio al por menor.

v. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y con restaurantes y bares situados en planta baja.

vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

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 la presente normativa urbanística".

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación de bajo desarrollo abierta

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es de 1,20 m²/m²s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko erabilerarako (D.1. mota) eraikuntza da; hau 1.3.1.8. artikuluko, ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren. Eraikin bakoitzak gehienez ere hamasei (16) etxebizitza edukiko ditu.

b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzariak edota osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzatiakzteerarako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzen diren lursail guztiak eraikin bakoitzeko seiheun (600) metro koadroko gutxieneko azalera izango dute.

6. Lurzati berrietako mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

a) Etxebizitza multzo bakoitzaren lurzati hartzaileen fatxadako mugak hamasei (16) metro izango dira gutxienez.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Ez da ezarri azpizona honetarako.

8. Lurzatiak eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEn ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrarako eraikuntzak eduki ahal izango ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitarteko puntuen bitartez arautzen da.

10. Eraikinen profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinen profila III (a edo b)/- da: Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko bi solairu eta teilatupea izan ditzakeela eta sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen dela.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlatzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera bederatzik (9) metrokoa izango da.

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarria baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinen altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikienak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones. Cada edificio tendrá un máximo de dieciséis (16) viviendas.

b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.

c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de seiscientos (600) metros cuadrados por cada edificio.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de dieciséis (16) metros.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

No se establece para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya en dicho régimen, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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.

c) 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.

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 III(a ó b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático o bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en nueve (9) metros.

i. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

ii. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

b) Eraikineren altuera osoa erlaitzaren edo hegalaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikuntzekin gehienez okupatzen den lurzorua.

Lurzorua okupazioa ehuneko hirurogeikoa (60) izango da sestra gaineko solairuetan, eta ehuneko laurogeikoa (80) sestra azpian.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Fatxadako mugaraino:

i. Gutxienez: Hiru (3) metro.

ii. Gehienez: librea.

b) Gainerako mugetaraino:

i. Gutxienez: Hiru (3) metro.

ii. Gehienez: librea.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua eta goikoak: 2,50 m.

ii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

Solairu guztiak: 3,00 m.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerrokaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko hamarretik (10) gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.

b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko 13. puntuan ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hogei zentimetro (1,20 m).

19. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko zero (0) eta berrogei (50) bitarteko malda izango dute.

b) Estalkiaren plano zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

b) Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero:

i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.

ii. Fatxadatik gutxienez metro bat (1) atzeraemango dira, estalkiaren isurkia luzatuz.

iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

b) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaizen sektoreko legerian eta oinarritzako araudian ezarritakoen menpe.

23. Baimendutako erabilera.

a) Berezko erabilera.

Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia")

b) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo será del sesenta (60) por ciento en plantas sobre rasante, y del ochenta (80) por ciento bajo rasante.

13. Separación de los edificios a linderos.

a) Al linderio frontal:

i. Mínimo: tres (3) metros.

ii. Máximo: libre.

b) Al resto de linderos:

i. Mínimo: tres (3) metros.

ii. Máximo: libre.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será de seis (6) metros.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja y plantas altas: 2,50 m.

ii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

Todas las plantas: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas.

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al diez (10) por ciento de la de la calle, con un máximo de un (1) metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un quince (15) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el cero (0) y el cincuenta (50) por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las establecidas, con carácter general, en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".

b) Además, se podrán realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.

ii. Se retranquearán como mínimo un (1) metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.

iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

a) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

b) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

23. Usos autorizados.

a) Uso característico.

Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto

7.a puntuaren definituta dago, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuaren xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.6. artikulua. Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza atxikiaren a.5.2. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehakatuaren esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikulutik 1.4.7.5. artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 0,60 m²/m²s izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluan honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.1. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren. Hiru (3) edo lau (4) etxebizitza unitatek osatuko dute multzoa.

b) Gainera, artikuluan honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuaren baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluan honen 21. puntuaren araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzati, lurzati katzeetarako.

Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute 200 m²-ko gutxieneko azalera.

6. Lurzati berrietako mugak gutxienez izango dituzten neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

a) Eraikin bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurreko aldeko mugak gutxienez sei metro eta erdiko (6,5) neurria izango du etxebizitza bakoitzeko.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7.a, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como 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 la presente normativa urbanística".

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de bajo desarrollo unifamiliar adosada

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística 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 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio destinado al uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones. El conjunto edificado estará formado por tres (3) o cuatro (4) unidades de vivienda.

b) Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 21 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 200 m² por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de seis metros y medio (6,5) por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

8. Lurzati eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEn ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitarteko puntuen bitartez arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II (b)/- da Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko solairu bat eta sestra azpiko solairua izan ditzakeela, sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen da.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria eraikinak izango duen gehieneko altuera zortzi (8) metrokoa izango da.

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalaen altuerak zehazten duenez, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikuntzak gehieneko okupatzen duen lurzorua.

Etxebizitza multzo bakoitzeko lurzoruaren gehieneko okupazioa ehuneko hirurogeikoa (60) izango da.

13. Etxebizitza multzo bakoitzaren edo eraikinen eta mugen arteko tartea.

a) Fatxadako mugaraino:

i. Gutxienez: Hiru (3) metro.

ii. Gehienez: librea.

b) Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea:

i. Gutxienez: Hiru (3) metro.

ii. Gehienez: librea.

c) Atzealdeko mugaraino utzi beharreko tartea: bost (5) metro.

14. Lurzati bereko etxebizitza multzoen edo eraikinen arteko gutxieneko tartea:

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua eta goikoak: 2,50 m.

ii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

i. Beheko solairua eta goikoak (berezko erabilera): 3,00 m.

ii. Beheko solairua eta goikoak (beste erabilera): 4,00 m.

iii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat (1) baino gehiago egin gora.

7. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya en dicho régimen, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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.

c) 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.

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 II(b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y planta bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en ocho (8) metros.

i. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

ii. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

b) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del sesenta (60) por ciento.

13. Separación de cada conjunto de viviendas o edificios a linderos.

a) Al lindero frontal:

i. Mínima: tres (3) metros.

ii. Máxima: libre.

b) A los linderos laterales:

i. Mínima: tres (3) metros.

ii. Máxima: libre.

c) Al lindero posterior: cinco (5) metros.

14. Separación mínima entre los conjuntos de viviendas o edificios de una misma parcela.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de seis (6) metros.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja y plantas altas: 2,50 m.

ii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja y plantas altas (uso característico): 3,00 m.

ii. Planta baja y plantas altas (otros usos): 4,00 m.

iii. Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerrokaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko hamarretik (10) gorakoa den zabalera edukitu, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.

b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuan ezarri diren tartekak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Hegalek eta erlaitzek gehienez metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20) zabalera izango dute.

19. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogeita hamar (50) bitarteko malda izango dute.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen edo erlaitzaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

b) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.

ii. Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

b) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

c) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluan ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera.

Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren. Hiru (3) edo lau (4) etxebizitza unitatek osatuko dute multzoa. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboan baimenduko da.

b) Erabilera bateragarriak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakas-kuntzakoak; aisiakoak eta gizarteak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Eraikin eskusiboan kokatuko dira horiek.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al diez (10) por ciento de la de la calle, con un máximo de un (1) metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros tendrán una anchura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25) y el cincuenta (50) por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las establecidas, con carácter general, en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".

b) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajocubierta con las siguientes condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (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 tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

a) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

b) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

23. Usos autorizados.

a) Uso característico.

Vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones. El conjunto edificado estará formado por tres (3) o cuatro (4) unidades de vivienda. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo.

b) Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, 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 la presente normativa urbanística".

1.5.2.7. artikulua. Dentsitate baxuko familia bakarrekotako eraikuntza bakartuen a.6.1. azpizonetako eraikuntza eta erabilerrarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehakatuak esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikulutik 1.4.7.5. artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna hau izango da:

- i. Berezko erabilera: 0,30 m²t/m²s.
- ii. Baimendutako gainerako erabilerak: 0,30 m²t/m²s.
- iii. Hirigintzako eraikigarritasun osoa: 0,50 m²t/m²s.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluhonetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzetik irtetzen dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Ohiko eraikina familia bakarrekotako eraikin bakartuko edo familia bakarrekotako eraikineko etxebizitza (D.2 mota) erabilerrarakoa da; hau 1.3.1.8. artikuluko, ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.i puntuan definitua, kokapena edozein izan arren.

b) Gainera, artikuluhonetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluhonen 21. puntuan araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzatiakzteerako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzen diren lursail guztiak izango dute gutxienez mila eta bostehun (1.500) metro koadroko azalera.

6. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

a) Kalera begira dauden fatxadako mugek gutxienez hamabost (15) metro izango dituzte zabaleran.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

8. Lurzatiakotako eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEn ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

b) Eraikuntza proiektuak, lurzatiakzteerakoak edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunezkoak.

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy bajo desarrollo unifamiliar aislada

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es:

- i. Uso característico: 0,30 m²t/m²s.
- ii. Resto de usos autorizados: 0,30 m²t/m²s.
- iii. Edificabilidad urbanística total: 0,50 m²t/m²s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4.i.i, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 21 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de quince (15) metros.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya en dicho régimen, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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.

c) 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.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitarteko puntuen bitartez arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II(b)/I da. Honek esan nahi du gehienez beheko solairua, goikoa eta teilatupekoa izan ditzakeela, eta sestra azpian solairu bat egiteko baimena izango duela.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestarak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikiak espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikuntzak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Eraikuntzak gehienez ehuneko berrogeita hamar (50) okupatuko du lurzorua.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Eraikinetatik mugetara gutxienez hiru (3) metro utziko dira.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da, 21. puntuan deskribatu diren eraikinen kasuan salbu. Kasu horietan gutxieneko tartea hiru (3) metrokoa izango da erabilera nagusiko eraikinarekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azzipona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

- i. Beheko solairua (berezko erabilera): 2,60 m.
- ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 3,00 m.
- iii. Goiko solairuak: 2,60 m.
- iv. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

- i. Beheko solairua (berezko erabilera): 3,00 m.
- ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 4,00 m.
- iii. Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko 11. zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

iv. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat (1) baino gehiago egin gora.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikulua honetako 13. puntuan ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Hegalek eta erlaitzek gehienez metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20) zabalera izango dute.

19. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko zero (0) eta berrogeita hamar (50) bitarteko maldak izango dute.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen edo erlaitzaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

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 II(b)/I. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y planta bajocubierta, quedando autorizada una planta bajo rasante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete (7) metros.

i. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

ii. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

b) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por la edificación será del cincuenta (50) por ciento.

13. Separación de los edificios a linderos.

Las separaciones de los edificios a los linderos serán de tres (3) metros como mínimo.

14. Separación mínima entre los edificios situados en una misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de seis (6) metros, salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 21, cuya separación mínima será de tres (3) metros a la edificación de uso principal.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

- i. Planta baja (uso característico): 2,60 m.
- ii. Planta baja (otros usos): 3,00 m.
- iii. Plantas altas: 2,60 m.
- iv. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

- i. Planta baja (uso característico): 3,00 m.
- ii. Planta baja (otros usos): 4,00 m.
- iii. Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el punto 11 anterior.

iv. Plantas semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

17. Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros tendrán una anchura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el cero (0) y el cincuenta (50) por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".

b) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.

ii. Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko hiru (3) metroko tartea utzi beharko da.

b) Mila (1.000) metro koadro baino gehiagoko azalera duten lurzatietan jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lana-besentzako etxetxoak edo antzekoak.

d) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

e) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarriko araudian ezarritakoen menpe.

23. Baimendutako erabilerak

a) Berezko erabilera.

Familia bakarreko eraikin bakartuan etxebizitza izateko edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.i puntuan definitua, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatu onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.8. artikulua. Dentsitate baxuko bi familiako eraikuntzen a.6.2. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu

b) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajocubierta con estas condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (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 tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

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 mínima a linderos de tres (3) metros.

b) En las parcelas de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados se autoriza, asimismo, 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 dichas construcciones son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos y casetas de aperos o similares.

d) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

e) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

23. Usos autorizados

a) Uso característico.

Vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como 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 la presente normativa urbanística".

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2, de edificación de muy bajo desarrollo bifamiliar

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la

xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehakatuak esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berriaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikulutik 1.4.7.5. artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna hau izango da:

i. Berezko erabilera: 0,75 m²t/m²s.

ii. Baimendutako gainerako erabilerak: 0,75 m²t/m²s.

iii. Hirigintzako eraikigarritasun osoa: 0,75 m²t/m²s.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz iritien dena izango da.

3. Eraikinen tipologia

a) Berezko eraikina bi etxebizitzako eraikin bakartuan edo bi familiako eraikineko etxebizitza (B mota) erabilerarako da; hau 1.3.1.8. artikuluko, ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

b) Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko honen 21. puntuan araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzatiakzearako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiak izango dute gutxienez hirurehun eta berrogeita hamar (350) metro koadroko azalera.

6. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere muga gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

a) Kalera begira dauden fatxadako mugek gutxienez bederlatzi (9) metro izango dituzte zabalera.

b) Gaintzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

8. Lurzati eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEn ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitarteko puntuen bitartez arautzen da.

ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será:

i. Uso característico: 0,75 m²t/m²s.

ii. Resto de usos autorizados: 0,75 m²t/m²s.

iii. Edificabilidad urbanística total: 0,75 m²t/m²s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 21 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de nueve (9) metros por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya en dicho régimen, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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.

c) 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.

9. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II(a edo b)/- da. Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko solairu bat eta teilatupeko solairua izan ditzakeela, sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen da.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikuntzak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko hirurogeikoa (60) izango da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Eraikinetatik mugetara gutxienez hiru (3) metro utziko dira.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua (berezko erabilera): 2,60 m.

ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 3,00 m.

iii. Goiko solairuak: 2,60 m.

iv. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

i. Beheko solairua (berezko erabilera): 3,00 m.

ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 4,00 m.

iii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat (1) baino gehiago egin gora.

iv. Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko 11. zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuan ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Hegalek eta erlaitzek gehienez metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20) zabalera izango dute.

19. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko zero (0) eta berrogeita hamar (50) bitarteko maldak izango dute.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

b) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.

ii. Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es II(a ó b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y planta ático o bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete (7) metros.

i. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

ii. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

b) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo será del sesenta (60) por ciento.

13. Separación de los edificios a linderos.

Las separaciones de cada edificio a los linderos serán de tres (3) metros como mínimo.

14. Separación mínima entre los edificios situados en una misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en una misma parcela será de seis (6) metros.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja (uso característico): 2,60 m.

ii. Planta baja (otros usos): 3,00 m.

iii. Plantas altas: 2,60 m.

iv. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja (uso característico): 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 (1) metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

iv. Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el punto 11 anterior.

17. Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros tendrán una anchura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el cero (0) y el cincuenta (50) por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".

b) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajocubierta con las siguientes condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (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 tres (3) metros.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabek onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko hiru (3) metroko tartea utzi beharko da.

b) Mila (1.000) metro koadro baino gehiagoko azalera duten lurzatiaren jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lana-besentzako etxetxoak edo antzekoak.

d) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

e) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahaliko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzako araudian ezarritakoen menpe.

23. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera.

Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiarako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakas-kuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazio txikiak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuaren xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

2. Atala. Industriako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.9. artikulua. Eraikuntzari eta erabilerei dagozkien baldintza komun orokorrak

1. Jarduera ekonomikoetarako diren lurzoru esparru berriak, ezarritako araudiak arautuko ditu dagozkien fitxa partikularren bidez, B.2 Arau bereziak (2. liburua) izeneko agirian.

2. Hauexek dira esparruak:

• DU.02: Duranako La Estación auzoan dagoen esparrua, dagoen bizitegi multzoaren iparraldean. Hor dago "Pelegrín" hestebeteen enpresa.

21. Condiciones adicionales.

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 mínima a linderos de tres (3) metros.

b) En las parcelas de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados se autoriza, asimismo, 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 dichas construcciones son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos y casetas de aperos o similares.

d) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

e) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

23. Usos autorizados.

a) Uso característico.

Vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (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 la presente normativa urbanística".

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas privadas industriales

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales comunes referentes a la edificación y a los usos

1. Los nuevos ámbitos de terrenos destinados a actividades económicas quedan regulados mediante la normativa establecida en sus correspondientes fichas particulares, dentro del documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

2. La relación de dichos ámbitos es la siguiente:

• DU.02: ámbito situado en el barrio de La Estación de Durana, al norte del conjunto residencial existente. En él se encuentra la empresa de embutidos "Pelegrín".

• DU.08: Durana hegoaldeko esparrua, Eskalmenditik gertu eta udalerriaren hegoaldean A-3002 foru errepedearen ondoan. Durana eta Gasteiz lotzen ditu errepede horrek. Hor dago "Fiasa" instalazio frigorifikoaren enpresa.

• LU.02: Udalerriaren iparraldean dagoen esparrua, Legutierekin muga egiten du.

3. atala. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabilera duten azpizona pribatuaren baldintza orokorrak

1.5.2.10. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta gizarte ekipamendurako "d" azpizona pribatuetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean arautuko dira, antolamendu xehakatu esparruaren arau bereziaren edota garapen plan egokiaren ordenantzen bitartez, eta osagarri gisa, kasuan kasuko tresnako P-4 "Kalifikazio xehakatu" eta P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

2. Halakorik ez balego, hurrengo baldintza hauek beteko dira:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

i. Hirugarren sektoreko erabilera: 1,80 m²t/m²s.

ii. Kirol erabilera: Kirol erabilera estalirik gabe eta aire librean egiteko bada, lurzati gehieneko eraikigarritasuna 0,10 m²t/m²s izango da, aldiz, estalia bada, 2,00 m²t/m²s izango da eraikigarritasuna.

iii. Erljio, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: 2,00 m²s/m²l.

Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra azpian: dagokion erabilera zerbitzatzeko behar dena.

b) Eraikuntzak gehiezin okupatzen duen lurzorua.

i. Hirugarren sektoreko erabilera: Lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko ehuneko (100) izango da.

ii. Kirol erabilera: kirol eta aisia erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzati gehieneko okupazioa ehuneko hamarrekoa (10) izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, okupazioa ehuneko laurogeikoa (80) izango da.

iii. Erljio, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: Lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko ehuneko (100) izango da.

c) Fatxadako mugen gutxieneko neurriak:

i. Hirugarren sektoreko erabilera: lurzati berrien aurreko mugek hogeita bost (25) metro edukiko dituzte.

ii. Kirol erabilera: lurzati berrien aurreko mugek hogeita bost (25) metro edukiko dituzte.

iii. Erljio, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: librea.

d) Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Gutxienez bost (5) metroko distantzia finkatu da, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrokadura eratzea gomendatzen badu salbu.

e) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

i. Erljio erabileretarako: ez da definitu.

ii. Gainerako erabileretarako: bost (5) metro.

f) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

i. Hirugarren sektorea, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: III/-.

ii. Kirol erabilera: kirol erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzati gehieneko altuera solairu batekoa (1) izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, solairuak bi (2) izango dira.

iii. Erljio erabilera: egungo antolamenduari dagokiona.

g) Eraikuntzaren gehieneko altuera.

i. Oro har: Hamabi (12) metro erlaitzera edota hegalerara. Sestra txikieneko kaletik edo espaloitik neurtuko da, lurzatiak maila desberdinetako kaleetara ematen badu.

ii. Erljio erabileretarako: egungo antolamenduari dagokiona.

h) Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

i. Gutxieneko altuerak:

• Beheko solairua: 3,00 m.

• Goiko solairuak: 2,60 m.

• DU.08: ámbito situado al sur de Durana, próximo a Eskalmendi y ubicado al sur del municipio junto a la carretera foral A-3002 que comunica Durana con Vitoria-Gasteiz. En él se encuentra la empresa de instalaciones frigoríficas "Fiasa".

• LU.02: ámbito situado al norte del municipio y colindante con el término municipal de Legutio.

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas privadas "c" — de uso terciario— y "d" —de equipamiento comunitario— se regularán, en cada caso, por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o por las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P-4 "Zonificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirán estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima.

Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

i. Uso terciario: 1,80 m²t/m²s.

ii. Uso deportivo: la edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0,10 m²t/m²s, mientras que, cuando sea cubierto, la edificabilidad será de 2,00 m²t/m²s.

iii. Uso religioso, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: 2,00 m²t/m²s.

Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

b) Ocupación máxima del suelo por la edificación.

i. Uso terciario: la ocupación máxima de la parcela será del cien (100) por cien.

ii. Uso deportivo: la ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo y recreativo sea descubierto al aire libre será del diez (10) por ciento, y cuando sea cubierto será del ochenta (80) por ciento.

iii. Uso religioso, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: la ocupación máxima de la parcela será del cien (100) por cien.

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

i. Uso terciario: los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán veinticinco (25) metros.

ii. Uso deportivo: los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán veinticinco (25) metros.

iii. Uso religioso, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: libre.

d) Separación de la edificación a linderos.

Se establece en cinco (5) metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación a lindero.

e) Separación mínima entre edificios situados dentro de la misma parcela.

i. Para uso religioso: no se define.

ii. Para el resto de usos: cinco (5) metros.

f) Perfil de edificación o número máximo de plantas.

i. Uso terciario, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: III/-.

ii. Uso deportivo: la altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta, y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

iii. Uso religioso: la correspondiente a la ordenación actual.

g) Altura máxima de la edificación.

i. Con carácter general: doce (12) metros a la cornisa y/o alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de distinto nivel.

ii. Para uso religioso: la correspondiente a la ordenación actual.

h) Alturas máximas y mínimas de las plantas.

i. Alturas mínimas:

• Planta baja: 3,00 m.

• Plantas altas: 2,60 m.

ii. Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

iii. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

i) Gainerako parametroak libreak dira, erlijio erabilerarentzako izan ezik. Horrentzat, egungo antolamendua finkatzen da oso-osorik.

1.5.2.11. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona mota bietan bete beharko dira antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak, edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzetakoak.

2. Arau Berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da.

4. atala. Komunikazioetako azpizonetako baldintza orokorrak

1.5.2.12. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.13. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, dagozkion garapen planeko ordenantzak, eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

5. atala. Espazio askeen azpizona publikoetako baldintza orokorrak

1.5.2.14. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Espazio askeen azpizona publikoen kasuan, eraikitze baimena emango da, betiere, alde aurretik Udalak baimena eman badu jarraian datozen lurzati eta eraikuntza baldintzei jarraiki:

a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ -koa izango da. Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun fisikoa dagozkion erabilerari zerbitzua emateko behar dena izango da.

Eraikigarritasunaren eraginetarako, ez dira aintzat hartuko desmunta daitezkeen elementuak edo eraikuntzak.

b) Eraikuntzak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Lurzorua okupazioa ehuneko bostekoa (5) izango da sestra gaineko solairuetan, eta ehuneko ehuneko (100) sestra azpian.

c) Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Eraiki ahal izateko, gutxieneko lurzati bostehun (500) metro koadrokoa izango da.

d) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila l/- da.

e) Eraikuntzaren gehieneko altuera.

Eraikuntzak gehienez ere hiru metro eta erdi (3,5) izango ditu erlitzera edota hegalerara; hori izango da bere gehieneko altuera. Lurzatiak kale desberdinetara ematen badu, altuera behearen dagoenetik neurtuko da.

ii. Alturas máximas: las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

iii. Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

i) El resto de parámetros son libres excepto para uso religioso, que se consolida íntegramente la ordenación actual.

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes comunes a los usos

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada 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 P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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 P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. En las subzonas públicas de espacios libres se permitirá edificar, previo consentimiento del ayuntamiento, con las condiciones de parcela y edificación siguientes:

a) Edificabilidad física máxima:

La edificabilidad física máxima sobre rasante será de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La edificabilidad física máxima bajo rasante será la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

b) Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por la edificación será del cinco (5) por ciento en plantas sobre rasante, y del cien (100) por ciento en plantas bajo rasante.

c) Parcela mínima edificable.

La parcela mínima para que se pueda edificar será de quinientos (500) metros cuadrados.

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es l/-.

e) Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres metros y medio (3,50) 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.

f) Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Gutxienez bost (5) metroko distantzia finkatu da, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrokadura eratzea gomendatzen badu salbu.

g) Gainerako parametroak libreak dira.

1.5.2.15. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan dagokion antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzakoak.

2. Arau Berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

6. atala. *Gizarte ekipamenduko azpierrezu publikoetako baldintza orokorrak*

1.5.2.16. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoetako eraikuntza baldintzak antolamendu xehakatu esparruko arau berezian edota garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira kasu bakoitzean, eta, osagarri gisa, kasuan kasuko tresnako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" eta P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

2. Halakorik ez balego, hurrengo baldintza hauek beteko dira:

a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa.

gehieneko eraikigarritasun fisikoa sestra gainean:

i. Kirol erabilera: 0,70 m²/m²s.

ii. Erakunde, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: 2,00 m²/m²s.

Gehieneko eraikigarritasun fisikoa sestra azpian: dagokion erabilera zerbitzatzeko behar dena.

b) Fatxadako mugen gutxieneko neurriak:

Lurzati berrien aurreko mugek hogeita bost (25) metro edukiko dituzte.

c) Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Gutxienez bost (5) metroko distantzia finkatu da, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrokadura eratzea gomendatzen badu salbu.

d) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Bost (5) metro.

e) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila III/- da.

f) Eraikuntzaren gehieneko altuera.

Eraikuntzak gehienez ere hamabi (12) metro izango ditu erlaitzera edota hegalaria; hori izango da bere gehieneko altuera. Lurzatiak kale desberdinetara ematen badu, altuera behean dagoenetik neurtuko da.

g) Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

i. Gutxieneko altuerak:

- Beheko solairua: 3,00 m.

- Goiko solairuak: 2,60 m.

ii. Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

iii. Erditoko solairua: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

h) Gainerako parametroak libreak dira.

1.5.2.17. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan dagokion antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzakoak.

f) Separación de la edificación a linderos.

Se establece en cinco (5) metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

g) El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada 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 P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán, en cada caso, por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P-4 "Zonificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad física máxima.

Edificabilidad física máxima sobre rasante:

i. Uso deportivo: 0,70 m²/m²s.

ii. Uso institucional, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: 2,00 m²/m²s.

Edificabilidad física máxima bajo rasante: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

b) Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán veinticinco (25) metros.

c) Separación de la edificación a linderos.

Se establece en cinco (5) metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

d) Separación mínima entre edificios situados dentro de una misma parcela.

Se establece en cinco (5) metros.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es III/-.

f) Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación es de doce (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 máximas y mínimas de las plantas.

i. Alturas mínimas:

- Planta baja: 3,00 m.

- Plantas altas: 2,60 m.

ii. Alturas máximas: las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

iii. Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h) El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes comunes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Arau berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da.

7. atala. Zerbitzuen azpiegituren azpizonen baldintza orokorrak

1.5.2.18. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Baimendutako erabilera xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.19. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan antolamendu xehakatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, dagokion garapen planeako ordenantzak, eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

8. atala. Uren azaleko jabari publikoko azpizonen baldintza orokorrak

1.5.2.20. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Baimendutako erabilera xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.21. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan antolamendu xehakatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, dagokion garapen planeako ordenantzak, eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

9. atala. Azpizona guztien baldintza orokor gehigarri komunak

1.5.2.22. artikulua. Hegazkinen eragin akustikoak

1. Hiri lurzoru finkatuak izan eta Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzaileko -2001eko uztailaren 17an Sustapen Ministerioaren Aginduz onartua, (BOE 188, abuztuaren 7a)- soinu aztarnek erasandako azpizonetan ez dira bateragarriak bizitegi, hezkuntza edo osasun erabilera pertsona gehiago erasanda egotea dakarten hirigintzako aldaketak, eta erasandako eremuetan eraikuntzak (etxebizitzak etab.) egiteko lizentziak emateko ezinbestekoa izango da eraikina Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiriaren arabera intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

2. Aurrez hiri lurzoru finkatuan lizentziak babesten ez dituen eraikinak baldin badaude eta legeztatzea planteatzen bada, egoitzarako edo hezkuntza edo osasun arloetarako badira eta aipaturiko soinu aztarnen eragina jasaten badute, beharrezkoa izango da Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiriaren

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 P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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 P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Sección 8ª. Condiciones generales de las subzonas de dominio público hidráulico superficial

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.21. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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 P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Sección 9ª. Condiciones generales adicionales comunes a todas las subzonas

Artículo 1.5.2.22. Afecciones acústicas aeronáuticas

1. En las subzonas clasificadas como suelo urbano consolidado y afectadas por las huellas sonoras incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz —aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto)—, no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición indispensable para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

2. En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes no amparadas por licencia, situadas en suelo urbano consolidado y destinadas a usos residenciales y a dotacionales educativos o sanitarios, y que se encuentren en terrenos afectados por las citadas huellas sonoras, será necesaria su pertinente insonorización

arabera intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

3. Aipaturiko soinu aztarnek erasandako azpizonak Ziriano eta Betolaza hiriguneei dagozkien guztiak izango dira.

1.5.2.23. artikulua. Hegazkinen zortasunen babes eremuak

1. Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzailean -2001eko uztailaren 17an Sustapen Ministerioaren Aginduz onartua, (BOE 188, abuztuaren 7a)- dauden hegazkinen zortasunek erasandako azpizonetan, ezin du inolako eraikinek (eraikinetako elementuak barne, hala nola, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailuen kaxak, kartelak, dekorazioko erlaitzak, etab.), lurzorua edo objektu finkoen (zutabeak, antenak, airesorgailuak -palak barne-, kartelak, etab.) aldaketek eta ibilgailuen galiboek zortasun horietako azalera mugatzailearen mailak zehaztutako altuerarik -itsasoaren mailarekiko-gainditu.

2. Zehatz esateko, Arratzua-Ubarrundia udal mugartean erasan berezia dute 04 pistaren aireratze igoeraren azalera, 22 pistaren gerturatze azalera, lurreratze instrumental sistemaren lokalizatzaileko altuerak mugatzeko azalera (LOC/ISL), irrati-faro ez direkzionalaren (NDB) altuerak mugatzeko azalera, ILS maniobraren hurbilketa zapuztuko azalera eta irrati-faro ez direkzionalaren segurtasun eremuak (NDB).

3. Zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/172 Dekretuko 10. artikuluari jarraituz, udalerriko instalazioek ez dute Gasteizko aireportuko hegazkinentzat arriskutsua izan daitekeen kerik, hautsik, lainorik edo beste fenomenorik sortuko, askatasunean bizi diren hegaztientzako babes instalazioak barne. Bestalde, kontuan izan behar da eguzkiaren argia teiltatu eta estalkietan islatu egin daitekeela eta argi artifizial handiek ere kalte egin diezaieketela hegazkinetako tripulazioei eta arriskuan jarri hegazkin lanen segurtasuna.

4. Bide azpiegiturek ere kontuan izan beharko dute hegazkinen zortasuna eta seinaleek, zutabeek, kartelek, etab. edo ibilgailuen galiboek izango dute azalera hori hartu, airezko nabigazioko ikur irratielektrikoetan gorabeherak egon baitaitezke.

5. Edozein igorle irratielektrikok edo beste mota bateko dispositibok hegazkinen instalazio irratielektrikoen funtzionamendu normala oztopatzen duten irradiazio elektromagnetikoak sor baditzake, oztopoentzat mugatutako azalera urratu ez arren dagokion baimena beharko dute, zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

6. Hegazkin zortasunek jabegoaren eskubideari legezko mugak ezartzen dizkietenez honen funtzio sozialaren arabera, ondorio haue-tarako eman daitekeen ebazpenak ez du inolako kalte ordainak jasotzeko eskubiderik sortzen.

7. Instalazio aerosorgailuen kasuan, dimentsio oso handietakoak direnez, inondik eta inora ere ez dituzte Gasteizko aireportuko hegazkinen zortasunak urratuko. Gauza bera gertatzen da telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduaren ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

8. Dena dela, eta aurreko gogoetak dena delakoak izan arren, eraikuntza edo egitura oro (zutabeak, antenak, aerosorgailuak -palak barne-, etab.) eta horiek eraikitzeak behar diren bitartekoen instalazioak (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) jartzeko, aurrez Estatuko Aire Segurtasun Agentziaren (AESA) aldeko ebazpena beharko da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 29. eta 30. artikuluen eta aipaturiko dekretu horren 30. artikulua aldatzen duen abuztuaren 9ko 2490/1974 Dekretuaren arabera.

conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

3. Las subzonas afectadas por las citadas huellas sonoras serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos de Ziriano y Betolaza.

Artículo 1.5.2.23. Área de protección de servidumbres aeronáuticas

1. En las subzonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz —aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto)— se ha de asegurar que ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas sus palas—, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, sobrepase las alturas —respecto del nivel del mar— determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas servidumbres.

2. En particular, el término municipal de Arratzua-Ubarrundia se encuentra principalmente afectado por la superficie de subida de despegue de la pista 04, la superficie de aproximación de la pista 22, la superficie de limitación de alturas del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LOC/ILS), la superficie de limitación de alturas del radiofaro no direccional (NDB), la superficie de aproximación frustrada de la maniobra ILS, y la zona de seguridad del radiofaro no direccional (NDB).

3. Atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, las instalaciones implantadas en el municipio no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

4. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

6. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

7. En el caso de la instalación de aerogeneradores, debido a sus grandes dimensiones, se ha de asegurar que, en ningún caso, vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

8. En todo caso, e independientemente de las consideraciones anteriores, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y del Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, por el que se modifica el artículo 30 del citado decreto.

9. Hegazkinen zortasun horiek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.24. artikulua. Goi tentsioko lineen babes eremuak

1. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarria- sartzen da hemen eta arazuko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

2. Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

3. Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07 tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaitzientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

4. Babes eremu honek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.25. artikulua. Gasbideen babes eremuak

1. Eremu hauek osatzen dute hein txikiago edo handiagoan:

- A zona: etengabeko zortasuna. Gasbidearen ardatzaren alde bakoitzera bi (2) metroko distantzia. Ezingo da berrogeita hamar (50) zentimetro baino sakonera handiagoan goldatu eta zulorik edo antzekorik egin. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren.

- B zona: hiru (3) metro A eremuko alde bakoitzean. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren

- C zona: B zona bietatik bost (5) metro. Ezingo da edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin, aldi baterakoak izan arren.

2. Zona hauek erasandako azpizonak Arroiabe udalerriko sektore hiritargarriko hegoaldeko sarrerako errepideari dagozkio soilik (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.26. artikulua. Lurpeko edo lurgaineko akueduktuen babes eremuak

1. Gasteizko Udaleko ur zerbitzuak (AMVISA) diametro txikiko (500 edo 600 mm) akueduktuen alboetan bi (2) metroko tartea uzteko agindu du eta diametro handikoetan (1.250 mm) bi metro eta erdi (2,5) uztekoa, beharrezkoa denean hondeamakina batek konpondu ahal izateko.

2. Babes eremu honek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.27. artikulua. Bide komunikazioen babes eremuak

1. Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40 artikuluetan ezarritako jabari publiko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzen dute.

2. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

3. Zona hauen gainetik daude eraikitzeko muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42 eta 44 artikuluetan ezarritakoaren arabera.

9. Las subzonas afectadas por las citadas servidumbres aeronáuticas serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.24. Área de protección de líneas de alta tensión

1. Está formada por la zona de servidumbre de vuelo —establecida en el apartado 5.12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero—, incrementada a ambos lados por las distancias de seguridad reglamentarias.

2. Esta zona de protección de la servidumbre de vuelo no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, planta o edificar en él, siempre que deje a salvo la citada zona.

3. No obstante, en esta área rigen las limitaciones de uso señaladas en los apartados 5.12.1 (para bosques, árboles y masas de arbolado) y 5.12.2 (para edificios y construcciones) de la instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

4. Las subzonas afectadas por estas zonas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.25. Área de protección de gasoductos

1. Está formada, de mayor a menor intensidad, por los siguientes ámbitos:

- Zona A: servidumbre permanente. Dos (2) metros de distancia a cada lado del eje del gasoducto. No se permitirán trabajos de arado, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, o levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

- Zona B: tres (3) metros a cada lado de la zona A. No se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

- Zona C: cinco (5) metros a partir de ambas zonas B. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

2. Las subzonas afectadas por estas zonas se corresponden únicamente con el vial de acceso sur al sector urbanizable de la localidad de Arroiabe (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.26. Área de protección de acueductos subterráneos o aéreos

1. El servicio de aguas del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (AMVISA) establece la necesidad de dejar libre de obstáculos una franja de dos (2) metros a los lados de los acueductos de pequeño diámetro (500 ó 600 mm.), y de dos metros y medio (2,5) a los lados de los de gran diámetro (1.250 mm.), para que una máquina excavadora pueda repararlos en caso necesario.

2. Las subzonas afectadas por estas zonas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.27. Área de protección de comunicaciones viarias

1. Está formada por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

2. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

3. Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales, según lo establecido en los artículos 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

4. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

5. Babes eremu honek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.28. artikulua. Ibai ibilguen babes eremuak

1. Uren Jabari Publikoaren babes eremuak, zortasunak eta zaintzak eratzten dute, apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publiko Erregelamendua aldatzen duen urtarilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera.

2. Babes eremu hauen gaineko jarduerak nahitaezko baimena edo emakida eskatu beharko diote dagokion arroko erakundeari.

3. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), garatutako esparruen ertzetan (finkatutako hiri lurzoruak eta finkatu gabekoak, haztatutako eraikigarritasuna hazi delako) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko atzerapen hauek errespetatu beharko ditu:

a) Hamabost (15) edo hogeita bost (25) metro, V. mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.

b) Hamabost (15) edo hogeita bi (22) metro, IV. mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.

c) Hamabi (12) edo hamasei (16) metro, III. mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.

d) Hamar (10) edo hamabi (12) metro, I eta 0 mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.

4. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), hirigintzako balizko garapen berrietako esparruen ertzetan (hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko hauek errespetatu beharko ditu:

a) Hogeita hamar (30) metro, V. mailako ubide zatietan.

b) Hogeita sei (26) metro, IV. mailako ubide zatietan.

c) Hogeita (20) metro, III. mailako ubide zatietan.

d) Hamabost (15) metro, I eta 0 mailako ubide zatietan.

5. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), hirigintzako balizko garapen berrietako esparruen ertzetan (hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko atzerapen hauek errespetatu beharko ditu:

a) Hamabost (15) metro, V. mailako ubide zatietan.

b) Hamaika (11) metro, IV. mailako ubide zatietan.

c) Zortzi (8) metro, III. mailako ubide zatietan.

d) Bost (5) metro, I eta 0 mailako ubide zatietan.

Hirigintzako balizko garapen berriekiko eremuetan ertzetako hirigintza zona eta ongi zaindutako ibaietako landaredia duen ertzetako ingurumen zona bat etorri gero, hirigintzako gutxieneko atzerapen parametroa bost (5) metro gehiago hazi ahal izango da V. eta IV. mailako ubide zatietan eta bi (2) metro gehiago III. mailako ubide zatietan, ibai ertzeko landaredia mantendu ahal izateko.

6. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), hornikuntzako urtegi, aintzira eta urmaelekin muga egiten duten lurzoru hiritargarrietan gutxienez berrogeita hamar (50) metroko atzerapena egon beharko da eraikinen gehieneko lerrokadura lerroaren eta uren gehieneko maila normaleko lerroaren artean.

4. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

5. Las subzonas afectadas por estas zonas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.28. Área de protección de cauces fluviales

1. Está formada por el conjunto de zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, servidumbre y policía, según lo establecido en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

2. Las actuaciones que queden ubicadas sobre estas áreas de protección deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca correspondiente.

3. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), toda nueva edificación a ejecutar en los márgenes de los ámbitos desarrollados (suelos urbanos consolidados y no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada) deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

a) Quince (15) o veinticinco (25) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel V.

b) Quince (15) o veintidós (22) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel IV.

c) Doce (12) o dieciséis (16) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel III.

d) Diez (10) o doce (12) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel I y 0.

4. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), toda nueva edificación a ejecutar en los márgenes de los ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables) deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

a) Treinta (30) metros, en tramos de cauce de nivel V.

b) Veintiséis (26) metros, en tramos de cauce de nivel IV.

c) Veinte (20) metros, en tramos de cauce de nivel III.

d) Quince (15) metros, en tramos de cauce de nivel I y 0.

5. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), toda nueva urbanización a ejecutar en los márgenes de los ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables) deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

a) Quince (15) metros, en tramos de cauce de nivel V.

b) Once (11) metros, en tramos de cauce de nivel IV.

c) Ocho (8) metros, en tramos de cauce de nivel III.

d) Cinco (5) metros, en tramos de cauce de nivel I y 0.

En el caso de coincidir la zona urbanística de márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos con la zona medioambiental de márgenes con vegetación de ribera bien conservada, el parámetro de retiro mínimo de la urbanización podrá ampliarse en cinco (5) metros más para los tramos de cauce de nivel V y IV, y en dos (2) metros más para los tramos de cauce de nivel III, con la finalidad de posibilitar la conservación de la vegetación de ribera.

6. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), en el suelo urbanizable colindante con los embalses de abastecimiento, lagos y lagunas, deberá cumplirse un retiro mínimo de cincuenta (50) metros entre la línea de alineación máxima de los edificios y la línea de máximo nivel normal de las aguas.

7. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), ibai zatien kasuan, atzerapenak ubide publikoaren lerrotik neurtuko dira eta ez ardatzetik.

8. Ibilguen eremu edo sektore mugakideetako garapen planteamenduek Ingurumena Lehengoratzeko eta Paisaia Egokitzeko Proiektu zehatzak aurkeztu beharko dituzte. Era berean, proiektu horiek Uraren Euskal Agentziaren oniritzia beharko dute, eta URAn izapidetu beharreko obren baimenak lortzeko beharrezkoak izango dira.

Uraren jabari publikoan edo horren zortasun eta zaintza zonetan eragina izan dezaketen obrak edo lanak hasi baino lehen, dagozkion obra baimenak eduki behar dira. Baimen horiek Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan izapidetu beharko dira.

9. Era berean, hiri lurzoru finkatu gabea eta urbanizagarria ubideren batetik gertu obrak egiteko lizentzia eskatzen denean, eta ubidean erasanak izan baditzaie obra horrek, dagokion eskarian horren berri emango da eta udal zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira, ordenazio arloko araudi berezian eta hirigintzako agiri honetan sartutako babes neurrietan oinarrituta. Babes neurri horiek Arratzua-Ubarrundia udal mugarteko ingurumen eraginaren baterako ebaluazio azterketan oinarritu dira.

1.5.2.29. artikulua. Urak har ditzakeen eremuak

1. Urak hartu ditzakeen azpizonetan, Uraren Euskal Agentziak egindako lurzoruaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzoruen erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala.

SEIGARREN TITULUA. ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

1.6.1. KAPITULUA. BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1.1. artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa

Eremu horietako landa izaerari begira eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikuntza erabileren ondoko sailkapen espezifikoa ezartzen da.

1. Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.

a) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiatzea.
- Nekazaritzako produktuen lehortzea, erauztea eta sailkatzea.
- Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.
- Xede berdinerako erabilitako beste batzuk.

b) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak, beti ere, nekazaritzako ustiategi berekoak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Landare kontserben, marmeladen eta konfituren produkzioa
- Sagardoa eta olio egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko upategiak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

Artifizialki eta material gardenekin estali eta babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen ziklo osoan edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Nabe isolatuak edo bata bestearen atzetik lotutako nabe multzoa, baterian, izan daitezke. Landaketaren sistema lurzoruarekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoru finko egon edo mugikor izan.

7. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), en el caso de los tramos fluviales, los retiros se medirán desde la línea de cauce público y no desde el eje.

8. Los planeamientos de desarrollo de las áreas o sectores colindantes a cauces fluviales deberán presentar proyectos pormenorizados de restauración ambiental y adecuación paisajística, los cuales deberán contar con el visto bueno previo de la Agencia Vasca del Agua y serán necesarios para la obtención de la autorización de obras a tramitar en URA.

Previo al inicio de cualquier obra o trabajo que puedan causar afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá contar con las pertinentes autorizaciones de obra que se deberán tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

9. Adicionalmente, cuando en suelo urbano no consolidado y urbanizable se soliciten licencias de obras a realizar en las proximidades de algún cauce fluvial que pudiera resultar afectado, se hará constar este hecho en la solicitud correspondiente, debiéndose adoptar las medidas de protección que al respecto señalen los servicios técnicos municipales, en base a la normativa particular del ámbito de ordenación y de las medidas protectoras incorporadas al presente documento urbanístico basadas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

Artículo 1.5.2.29. Áreas inundables

1. En aquellas subzonas afectadas por áreas inundables serán de aplicación los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua como normativa complementaria a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.6.1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J.1, DE ESPECIAL PROTECCIÓN, Y J.2, PRESERVADAS

Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, 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 (DOT), la siguiente clasificación específica de los usos constructivos autorizables en ellas.

1. Explotaciones de los recursos primarios.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas. Comprenden:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
- Playas de recogida de productos agrícolas.
- Otras dirigidas a la misma finalidad.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola. Comprenden:

- Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras.
- Lagares de elaboración de sidra y aceite, y bodegas para producción de vino y txakolí.

c) Invernaderos, viveros, etc.

Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jardueraz gain, hazitokiak, itzalpeak, biderkatzeak, ureztapen ongarriduneko sistemenak, eta abarrek ere sartzen dira, jarduera honetan berezkoak baitira.

d) Abeltzaintzako jarduerari zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Ukuiluak.
- Jezteko aretoak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Minden biltegi eta simaurtegiak.
- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitzea.
- Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak. Fabrikazko obrak edo metalezko xafrazkoak izan daitezke).

• Aterpeak eta bordak (mendiko larreetan kokatutako tradiziozko eraikuntzak eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko jarduerarekin lotutakoak).

• Askak (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikadura osatzeko pentsu eta bazkak emateko eraikuntzak).

• Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Ondoko elementuren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako baimak eta ontziratze tokiak).

e) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak, beti ere, nekazaritzako ustiategi berekoak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Gaztagintza eta gainerako esnekiak
- Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea.
- Ezkia eta erlezaintzako bestelako produktuak ontziratzea.

f) Abeltzaintzako jarduera bereziak: Hauek dira:

- Erlategiak.
- Abeltzaintzako ustiategi alternatiboak.

Gune zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuari atxikitako jarduera nagusiak dituzten establezimenduak sartzen dira hemen eta beraien interes publikoko aitoren espediente eskumendun organoak onartzeko modukoa izan behar da. Erabilerak hau soilik izango da baldin eta erabileraren jarduera nagusiak landa lurra kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori-dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilerak honetan sailkatuko.

• Ehiza haztegiak: Hauek araupetzea eta sailkapena haragitarako hegaztien araudiari buruz indarrean dagoen araudian adierazitakoa izango da (gaur egun, haragitarako hegaztiak arautzen dituen irailaren 16ko 1084/2005 Errege Dekretua).

• Arrain haztegiak: itsasoko edo ibaietako arrainak eta itsaskiak hazteko edota aurrerakoan hazkuntzarako instalazioak.

g) Basogintzako jarduerari zuzenean loturiko eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Tresnak, makinaria eta produktuak gordetzea eta kontserbatzea.
- Titulartasun publikoko basoak zaintzen aritzen den langileriari ostatu emateko instalazioak.

h) Nekazaritzako ustiategi osagarri diren jarduerak garatzeko erabiltzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Jarduera osagarritzat hartuko dira ustiategi bertan egiten diren jarduerak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Horien artean, hurrengoak sartzen dira:

- Ustiategiko produktuen transformazioa eta zuzeneko salmenta.
- Ustiategi bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea.
- Bertako produktuen artisautzako tailerrak (saskigintza, zermikagintza, zurgintza, ogia egiteko labeak eta abar)
- naturarekin eta landa ingurunearekin lotutako aisialdiarekin, gozamenarekin eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (landa guneetako zaldi ibiliak, haurrentzako parkeak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar).
- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

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) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas. Comprenden:

- Establos.
- Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- Estercoleros y depósitos de purines.
- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas granos, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica).
- Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o trasterminante).

• Comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).

• Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

e) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera. Comprenden:

- Queserías y demás productos lácteos.
- Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados.
- Envasados de la miel y otros productos ganaderos.

f) Actividades ganaderas especiales. Incluyen:

- Colmenares.
- Explotaciones ganaderas alternativas.

Se consideran como tales los establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, y cuyo expediente de declaración de interés público no sea susceptible de ser aprobado por el órgano competente. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo no urbanizable (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perrerías, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.).

• Granjas cinegéticas: su regulación y clasificación será la indicada en la normativa vigente sobre ordenación de la avicultura de carne (actualmente Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne).

• Piscifactorías: instalaciones dedicadas al cultivo y/o la cría de pescados y mariscos marinos y continentales.

g) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal. Comprenden:

- Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales de titularidad pública.

h) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria, como complemento a la actividad principal agraria. Se consideran actividades complementarias aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria, incluyendo entre ellas:

- Transformación y venta directa de los productos de la explotación.
- Degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación.
- Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc).
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.).
- Infraestructuras de producción de energía renovable.

i) Nekazaritzako industriak. Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, arrazoi ezberdinegatik (jatorrizko izendapen batekin edo zonako ekoizpenarekin zerikusia duten arrazoiak, osasun arazoak eta abar) landa lurzoruan ezarri behar direnak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarritzat jotzen ez direnak. Hauek dira, besteak beste:

- Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, ustiategi bati zuzenean loturik ez daudenak.

- Lehenengo transformazioko basogintzako industriak: zura zerratzea eta leuntzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.

- Nekazaritza elikadurako industriak eta bigarren eraldaketako basogintzakoak, lehenengo eraldaketa ere egiten dutenean.

j) Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.

k) Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak, landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak (EHAA 113, 1996ko ekainak 13) eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua (EHAA 195, 1997ko urriak 13).

2. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

Beraien izaera eta ezaugarrien ondorioz nahitaez landa inguruan kokatuta egon beharreko zerbitzuak eskainiko dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, erabilera publikoa edo gizarte-interesekoa badute, hori horrela dela sektoreko legediak edo lurralde planeamenduak adierazi badu —lurzoru eta hirigintzako ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluan ezarritakoaren arabera eta lege hori garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.2 artikuluan ezarritakoaren arabera— eta sistema orokortzat hartu ez badira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3. artikuluari jarraiki, aurreko paragrafoan sartutako jarduerak baimentzeko eta, gainera, ingurumen eraginaren bakarkako aitorpena behar badute, eta 5.000 m² baino gehiagoko lurzoru azalerari eragiten dioten horietan, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan adierazitakoari jarraiki.

Honako hauek dira:

a) Aurreko paragrafoetan adierazten diren inguruabarrak eta baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

b) 1.3.1.16. artikuluko (Definizioak eta motak) 8. ataleko (Espazio libreen erabileren edukia) 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdi kontzentratuko eremuak.

c) Gune zoologikoak (ehiza haztegiak eta ganadu ustiategi alternatiboak izan ezik, horiek 1.6.1.1. artikuluko 1.f atalean jaso baitira), horien interes publikoko izaera eskumendun organoak onartu behar badu.

Horrelakotzat hartzen dira beraien jardura nagusia gune zoologikoei buruzko Eusko Jaurlaritzako apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuaren mende duten establezimenduak. Erabilera hau soilik izango da baldin eta erabilerearen jardura nagusiak landa lurrean kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori-dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilera honetan sailkatuko.

d) B motako zerbitzuen instalazio tekniko ez-linealak.

Zenbait instalazio, adibidez: dorreak, irrati estazio igorle-hartzaileak, telebista eta satellite bidezko komunikazioa, eta komunikazioetako beste instalazio batzuk, antzeko eragina dutenak.

e) Energia berriztagarriak sortzeko parkeetako instalazio teknikoak.

i) Industrias agrarias. Son industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria. Comprenden entre otros:

- Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

- Industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación y otros, etc.

- Industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación.

j) Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma.

k) Establecimientos de agroturismo y de 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 (BOPV n° 113, de 13 de junio de 1996), y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre (BOPV n° 195, de 13 de octubre de 1997).

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Edificaciones, 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 utilidad pública o interés social, cuya declaración haya sido otorgada genéricamente por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial —según lo establecido en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 4.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley— y, además, no deban tener la consideración de sistemas generales.

Además, de acuerdo con 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, para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental, y para aquéllas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 m², con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Comprenden:

a) Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias en las que se den las circunstancias y las condiciones indicadas en los párrafos anteriores.

b) Las áreas de recreo concentrado receptoras del uso definido en el artículo 1.3.1.16. “Definición y clases”, dentro de la sección 8ª. “Contenido del uso de espacios libres”, punto 4.

c) Los núcleos zoológicos (a excepción de las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, que quedan recogidas en el apartado 1.f del artículo 1.6.1.1), cuyo expediente de declaración de interés público sea susceptible de ser aprobado por el órgano competente.

Se consideran como tales los establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos del Gobierno Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo no urbanizable (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquéllas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.).

d) 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.

e) Instalaciones técnicas de parques de producción de energías renovables.

f) Errepideko jabari publikoko eremuaren alboan dauden erregai hornitegiak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.

g) Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaeragatik eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

1.6.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak

1. Artikulu honetan, landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilera arautzen dira, hau da, garapeneko plangintzarik behar ez dutenak. Horietatik kanpo geratzen dira 1.6.1.4. artikuluan ("Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik") aurreikusitako alternatibaren batek baimendu ditzakeen erabilerak eta jarduerak.

2. Antolamendu globalak baimendutako eraikuntza erabilerak zehazteko, agiri honetako 1.3.1. "Lurraren erabilerak" kapituluaren definitutakoak baimenduko dira, 1.6.1.1. artikuluan "Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa", artikulu honetako hurrengo puntuetan eta 1.6.1.3. artikuluan "Gainjarritako baldintza-tzaileak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak".

3. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak.

Planeamendu orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

a) Artikulu honetan baimendutzat aipatzea.

b) LAAko 8. idatz zatiko (Ingurumen Fisikoaren Antolamendua) 5.2. puntuan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita Araba Erdialdeko lurralde plan partzialetan jasotakoak ere.

c) Plan eta araudi sektorialeak ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.

d) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak barne hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.

e) 1.6.1.3. artikuluan baldintza gainjarritako eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea. "Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak".

4. Balio naturala edukitzeagatik babes berezia duen J.1.1. zonan baimendutako erabilerak.

a) Zona honetan, babesa eragiten duen araudi sektorial aplikagarrian xedatutakoak aplikatuko da.

b) Horrelakorik ezean, hauek baimenduko dira:

• Erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ikerketa eta dibulgazio zientifikoari, ingurumen hezkuntzari edota espazioaren babesari buruzko beste edozeini lotuta badaude.

5. Balio historikoa eta kulturala edukitzeagatik babes berezia duen J.1.2. zonan baimendutako erabilerak.

a) Zona honetan, gai horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruko organo eskumendunak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.

b) Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

6. A ingurumen hobekuntzako babes berezia duen J.1.3. zonan baimendutako erabilerak.

a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzailean kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioak, edo antzekoak, baita inguru naturalaren hezkuntza eta interpretaziorako aisialdi kontzentratukoak eta linealak ez diren zerbitzu-erakunde instalazio teknikoak, B motakoak.

7. Basoko balioa edukitzeagatik J.1.4. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Ikerketa eta barreiapenarekin lotutako erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotu-

f) Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera y no insertas en áreas de servicio.

g) 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 directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas

1. En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales (es decir, sin necesidad de planeamiento de desarrollo). Quedan al margen de los anteriores los usos y actividades autorizables por alguna de las alternativas previstas 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. "Usos del suelo" del presente documento, en el que se den las características y circunstancias previstas en el artículo 1.6.1.1. "Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas", en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos".

3. Condiciones generales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a) Que se cite como autorizado en este artículo.

b) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 5.2 del apartado 8. "La ordenación del medio físico" de las D.O.T., así como las contenidas en el Plan Territorial Parcial (PTP) de Álava Central.

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 éstas sean exigibles.

e) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas con condicionantes superpuestos en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos".

4. Usos autorizados en la zona J.1.1 - Zona de especial protección por su valor natural.

a) En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección.

b) En su defecto, se autorizarán:

• Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental, y/o cualquier otra dirigida a la protección del propio espacio.

5. Usos autorizados en la zona J.1.2 - 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 aquéllos dirigidos a la investigación, educación y divulgación cultural.

6. Usos autorizados en la zona J.1.3 - Zona de especial protección de mejora ambiental A.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, silvícolas, o cualquiera otra análoga, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

7. Usos autorizados en la zona J.1.4 - Zona de especial protección por su valor forestal.

a) Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o cualquier

takoak, edo ingurua babestera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.

b) Artzaintza ibiltari eta lekuz aldakorreko abeltzaintzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak (aterpeak eta bordak).

c) Tresna hau behin betirako onartzean udal lizentzia duten eraikinak eta instalazioak.

8. Nekazaritza, abeltzaintza eta larretarako balioa edukitzeagatik J.1.5. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar direnak.

b) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, ganadu ustiategi intentsiboak salbu.

e) Abeltzaintzako jarduera bereziak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.

f) Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko direnak.

g) Nekazaritza turismoa edo landa kanpinen eraikinak, landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua.

9. Azaleko urak babesteko J.1.7. Zonan baimendutako erabilerak.

a) EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurralde Plan Sektorialeko (isurialde mediterraneo) F.1 atalean uholdeei aurrea hartzeko eta ingurua babesteko aurreikusten direnak.

10. Interes historiko eta kulturalagatik babestutako J.2.5. zonan baimendutako erabilerak.

a) Babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

11. B ingurumen hobekuntzarako babestutako J.2.3. zonan baimendutako erabilerak.

a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzaileen kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioak, edo antzekoak, baita linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak ere, B motakoak.

12. Bere baso arloko interesa dela-eta babestutako J.2.4. zonan baimendutako erabilerak.

a) Ikerketa eta barreiapenarekin lotutako erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo ingurua babestera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.

b) Artzaintza ibiltari eta lekuz aldakorreko abeltzaintzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak (aterpeak eta bordak).

13. Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela-eta babestutako J.2.5. zonan baimendutako erabilerak.

a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar direnak.

b) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

otra dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural, los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

b) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo trashumante o trasterminante (refugios y bordas).

c) Edificaciones, construcciones e instalaciones poseedoras de licencia municipal en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento.

8. Usos autorizados en la zona J.1.5 - Zona de especial protección por su valor agroganadero y de campiña.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social 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) Invernaderos, viveros, etc.

d) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas, excluidas las explotaciones ganaderas intensivas.

e) Actividades ganaderas especiales, siempre que justifiquen la necesidad ineludible de emplazarse en esta zona.

f) Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma.

g) Establecimientos de agroturismo y de 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, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre.

9. Usos autorizados en la zona J.1.7 - Zona de protección de aguas superficiales.

a) Los previstos en el apartado F.1 de la normativa del Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

10. Usos autorizados en la zona J.2.2 - Zona preservada por su interés histórico-cultural.

a) Los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección, y aquéllos dirigidos a la investigación, educación y divulgación cultural.

11. Usos autorizados en la zona J.2.3 - Zona preservada de mejora ambiental B.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, silvícolas, o cualquiera otra análoga, así como las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

12. Usos autorizados en la zona J.2.4 - Zona preservada por su interés forestal.

a) Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o cualquier otra dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural, los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

b) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo trashumante o trasterminante (refugios y bordas).

13. Usos autorizados en la zona J.2.5 - Zona preservada por su interés agroganadero.

a) Edificios, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social 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) Invernaderos, viveros, etc.

d) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

e) Abeltzaintzako jarduera bereziak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.

f) Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko direnak.

g) Nekazaritza turismoko eta landa kanpinako eraikinak, landa ingurune turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua.

1.6.1.3. artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak

1. Gainjarritako baldintzatzaileek ezarritako muga gehigarriak:

a) Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Debekatuta daude lurzorurako elementu kutsatzaileak igor ditzaketen jarduera guztiak, jardueren alorrean eskuduna den organoak, haren kokapenaren berezitasunak espresuki aintzakotzat hartu ostean, baimendu ezean.

b) Higatu daitezkeen higatzeko arriskuan dauden eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

i. Debekatuta daude eraikuntzazko erabilerak obra proiektuetan ez baldin badira sartzan lurzoruaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.

ii. Edonola ere, debekatuta daude:

➢ Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

➢ Lurzoru urbanizaezinaren berezko erabileratzat jotzen direnak baina lursail jakin bati ezinbestean lotuta ez daudenak.

c) Urak gainez egin dezakeen eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira eta hauek dira:

Eremu hauetan Uraren Euskal Agentziak egindako lurzoruaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzoruaren erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala.

Dena dela, Ur Jabari Publikoaren Erregelamenduko 14. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan (urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua. BOE, 2008ko urtarrilaren 16koa).

d) Ustezko arkeologia eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Araba Erdialdeko LPPen eta Lurralde Antolamenduaren Jarrabideetan gainjarritako baldintza bezala agertzen ez diren arren, kultur ondarea ez da berez inguru fisikoko osagai bat, baina gainjarritako baldintza bezala hartu da ekintza antropikoek erasan diezaioketen elementua delako eta, ondorioz, ingurumen balioa duten eremuak bezala babestu beharrekoa delako. Eremu hauek kultura, gazteria eta kirol sailburuaren 1997ko maiatzaren 26ko ebazpen bidez bat datoz EAEK balizko gune arkeologiko deklaraturako eremuekin (EHAA 130, 1997ko uztailak 9).

Eraikuntzazko edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzazko erabilerarik ezarri.

2. Gainjarritako baldintzatzaile gehigarriek ezarritako muga gehigarriak:

e) Actividades ganaderas especiales, siempre que justifiquen la necesidad ineludible de emplazarse en esta zona.

f) Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma.

g) Establecimientos de agroturismo y de 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, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre.

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos y en las áreas de protección de las infraestructuras generales

1. Limitaciones adicionales impuestas por los condicionantes superpuestos.

a) Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Quedan grafadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

Quedan prohibidas todas las actividades que sean potencialmente emisoras de contaminantes al suelo, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación.

b) Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Quedan recogidas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

i. 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 erosionalidad del suelo.

ii. En cualquier caso, quedan prohibidos:

➢ Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente estén ligados a un terreno concreto.

➢ Los usos que, considerándose propios del suelo no urbanizable, no estén ligados igualmente a un terreno concreto.

c) Áreas inundables.

Quedan reflejadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal" e incluyen:

En estas áreas serán de aplicación los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua como normativa complementaria a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. BOE de 16 de enero de 2008).

d) Áreas de presunción arqueológica.

Quedan grafadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

Si bien no se recogen en el PTP de Álava Central y las Directrices de Ordenación del Territorio como condicionante superpuesto, el patrimonio cultural no es un componente del medio físico propiamente dicho pero ha sido incluido como condicionante superpuesto por su propiedad de elemento sensible a las acciones antrópicas y, por tanto, a preservar del mismo modo que ocurre con las áreas de valor ambiental. Estas áreas corresponden con las zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco por Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 130 de 9 de julio de 1997).

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 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

2. Limitaciones adicionales impuestas por los condicionantes superpuestos adicionales.

a) Korridore ekologikoen sarea.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako memoriaren II.9.6. puntuan definitu da eta P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

i. Gaian eskumena duen organoak korridore ekologikoak araupezteko berriazko planifikazio eta kudeaketa neurriak onartzen ez dituen artean, ondoko "ii", "iii" eta "iv" ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan:

ii. Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta korridore ekologikoetan erasana duten gainerako erabilerak baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoko lotura ekologiko eta paisajistikoaren estrategian jasotako lotzeko funtzio berezia duten espazioen kasuan, ingurumen eraginen neurriari buruzko berriazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori ingurumen arloko foro organoak egingo du, horrek neurtuko du ondorioen zenbatekoa eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia bat etorrita Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduko 23 eta 24 artikuluetan xedatutakoarekin, Eredu Fisikoaren Elementu eta Prozesuen gainean LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2. paragrafoa) esandakoarekin, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren Ingurumen Araudiak ingurunea antolatzeari buruz xedatutakoarekin.

iii. Parte hartzeek mugatutako eremuari lotutako korridore ekologiko baldintza bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan edo proiektuetan korridore ekologikoak baldin badaude, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat egin beharko dute, Ingurunearekiko egokia izango dena hain zuzen.

iv. Lurzatiaren itxiturak hemezortzi (18) metro urrunduko dira korridore horien uren jabari publikotik.

b) Paisaia bereziak eta bikainak.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako memoriaren II.9.9. puntuan definitu da eta P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

i. Paisaiari buruzko europar hitzarmeneko 5.d artikulua esaten duena betetzeko "lurralde antolamendu eta hirigintzako politketan sartu behar da paisaia eta kultur, ingurumen, nekazaritza, gizarte eta ekonomia arloko politketan ere bai, baita paisaian zuzeneko edo zeharkako eragina izan dezaketen gainerako beste edozein politketan ere" eta gaian eskumena duen organoak paisaia berezi eta nabarmenak arautzeko berriazko planifikazio, kudeaketa eta zaintza neurriak onartzen ez duen bitartean, ondoko "ii" eta "iii" ataletan ezarritakoa beteko da.

ii. Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta paisaia berezi eta nabarmenak eragina izan dezakeen beste edozein erabilera baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoaren katalogoan jasotakoetan (irailaren 27ko 829/2005 Akordioa, diputatuaren kontseiluarena, Arabako Lurralde Historikoko paisaia berezi eta nabarmenen katalogoa onartzen duena), ingurumen eraginen neurriari buruzko berriazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori paisaia arloan eskumena duen foro organoak egingo du eta horrek baloratuko ditu paisaian egon daitezkeen eraginen neurriak eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauaren 23. eta 24. artikuluetan ezarritakoari jarraiki egingo da, eta Paisaia tratatzeari buruzko LAAen Gidalero Orokorrekin bat eginez (8. kapitulua, 5.2.G idatz zatia).

iii. Parte hartzeek mugatutako eremuari lotutako paisaia berezi eta nabarmen baldintza bermatu beharko dute. Paisaia berezi eta nabarmenak dauden lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat izan beharko dute; proiektu hori inguruarekin bat etorriko da eta paisaia lehengoratzeko ekintzek sor ditzaketen ondorio negatiboak gutxitzeko izango dira.

a) Red de corredores ecológicos.

Queda definida en el punto II.9.6 de la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y recogida en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

i. En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para la regulación de los corredores ecológicos por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados "ii", "iii" y "iv" siguientes:

ii. La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los corredores ecológicos, en especial para los espacios con especial función conectora recogidos en la estrategia de conectividad ecológica y paisajística del Territorio Histórico de Álava, requerirá de informe previo de valoración específico sobre la magnitud de los efectos ambientales, a emitir por el órgano foral en materia ambiental, que valorará la magnitud de los efectos 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 11/2007, de 26 de marzo, de Montes, y en consonancia con las directrices generales de las DOT relativas a la consideración de los elementos y procesos del medio físico (capítulo 8, apartado 5.2), así como al conjunto de regulaciones ambientales del PTP de Álava Central.

iii. Las intervenciones deberán garantizar la condición de corredor ecológico asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan corredores ecológicos deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

iv. Los cierres de las parcelas se separarán dieciocho (18) metros del dominio público hidráulico perteneciente a tales corredores.

b) Paisajes singulares y sobresalientes.

Quedan definidos en el punto II.9.9 de la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y reflejados en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

i. En aras del cumplimiento del artículo 5.d del convenio europeo del paisaje que insta a "integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en sus políticas en materia cultural, medioambiental, agrícola, social y económica, así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje", y en tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación, gestión y conservación específicas para la regulación de los paisajes singulares y sobresalientes por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados "ii" y "iii" siguientes.

ii. La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los paisajes singulares y sobresalientes, en especial para los recogidos en el catálogo del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo 829/2005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre, que aprueba el catálogo de paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava), requerirá de informe previo de valoración específico sobre la magnitud de los efectos ambientales, a emitir por el órgano foral en materia de paisaje, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes, y en consonancia con las directrices generales de las DOT relativas al tratamiento del paisaje (capítulo 8, apartado 5.2.G).

iii. Las intervenciones deberán garantizar la condición de paisaje singular y sobresaliente asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan paisajes singulares y sobresalientes deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecutar las actuaciones de restauración paisajísticas correspondientes.

c) Europar Batasunaren intereseko habitatak.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako memoriaren II.9.5. puntu definitu da eta P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

i. Arratzua-Ubarrundia udal mugartean topatutako erkidegoaren intereseko habitaten zerrendarekin bat datoz, hain zuzen ere habitat naturalak eta basa fauna eta flora zaintzeari buruzko 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentarauan definiturikoak.

ii. Parte hartzeek mugatutako eremuari lotutako erkidegoaren intereseko habitat baldintza bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan edo proiektuek, lurzoru horietan erkidegoaren intereseko habitatak sartzen badira, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat ere egin beharko dute, Ingurunearekiko egokia izango dena hain zuzen.

d) Ibilbide tematikoak.

P-1.1. planoan "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak" jaso dira eta «Ullibarrí-Araia aisiako ibilbideari» eta «Ingurumena aprobetxatzeko ibilbideari» dagozkio; biak ere Erdialdeko Arabako LPPk paisaia-ingurumen egiturazko ekintza bezala proposatuak.

e) Hegazkinen eragin akustikoak.

P-1.1. planoan "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak" jasotakoak; Leq eguna = 60 dB(A) eta Leq gaua = 50 dB(A) lerro isofonoetan dauden udalerriko zona haiei dagozkie eta, ondorioz, Gasteizko aireportuan hegazkinen eragiketek sortzen dituzten eragin akustikoen mende daudenei. Lerro horiek mugatzeko asmoz, Sustapen Ministerioaren Aginduz 2001eko uztailaren 17an (BOE 188, abuztuak 7) onartutako Gasteizko Aireportuko Plan Zuzentzaileko "Zarataren aztarnak" planoetan dauden eragin banda hartu da kontuan.

Lurzoru urbanizaezina izan eta Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzaileko -2001eko uztailaren 17an Sustapen Ministerioaren Aginduz onartua, (BOE 188, abuztuaren 7a)- soinu aztarnak erasandako esparruetan ez dira bateragarriak bizitegi, hezkuntza edo osasun erabilerarako pertsona gehiago erasanda egotea dakarten hirigintzako aldaketak, eta erasandako eremuetan eraikuntzak (etxebizitzak etab.) egiteko lizentziak emateko ezinbestekoa izango da eraikina Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiria araberako intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

Aurrez hiri lurzoru finkatua lizentziak babesten ez dituen eraikinak baldin badaude eta legeztatzea planteatzen bada, egoitzarako edo hezkuntza edo osasun arloetarako badira eta aipaturiko soinu aztarnen eragina jasaten badute, beharrezkoa izango da Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiria araberako intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

3. Azpiegitura orokorren babes eremuak ezarritako beste mugak.

a) Bide komunikazioen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40 artikuluetan ezarritako jabari publikoko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzen dute. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

c) Hábitats de interés comunitario.

Quedan definidos en el punto II.9.5 de la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y reflejados en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

i. Corresponden con el listado de hábitats de interés comunitario localizados en el término municipal de Arratzua-Ubarrundia y definidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, del 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

ii. Las intervenciones deberán garantizar la condición de hábitats de interés comunitario asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan hábitats de interés comunitario deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

d) Recorridos temáticos.

Quedan representados en el plano P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales" y se corresponden con el «Recorrido recreativo Ullibarrí-Araia» y el «Itinerario del aprovechamiento del medio», propuestos ambos como acciones estructurales paisajístico-ambientales por el PTP de Álava Central.

e) Afecciones acústicas aeronáuticas.

Reflejadas en el plano P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", se corresponden con aquellas zonas del municipio que se encuentran dentro de las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A) y, por tanto, sometidas a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el aeropuerto de Vitoria. Con objeto de delimitar dichas curvas se ha tenido en cuenta la banda de afección que figura en los planos de "Huellas de ruido" incluidos en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto).

En los ámbitos clasificados como suelo no urbanizable y afectados por las huellas sonoras incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz —aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto)—, no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición indispensable para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes no amparadas por licencia, situadas en suelo urbano consolidado y destinadas a usos residenciales y a dotacionales educativos o sanitarios, y que se encuentren en terrenos afectados por las citadas huellas sonoras, será necesaria su pertinente insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

3. Limitaciones adicionales impuestas por las áreas de protección de las infraestructuras generales.

a) Áreas de protección de comunicaciones viarias.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

Estás formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Zona hauen gainera daude eraikitze muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42 eta 44 artikuluetan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

b) Trenbide komunikazioen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatuta daude eta jabari publikoko eta babeseko zonek eratzen dute trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera (BOE 276, 2003ko azaroaren 18koa), lege horretako 15. artikuluko 6. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura muga definitzen da, trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaroaren 18koa) eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2283/2005 Aginduan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko Legeko 16.1 artikuluan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

c) Landa bideen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko 13. artikulutik 16ra ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura mugak definitzen dira Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko 17. artikuluan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

d) Ibilbide berdeen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historikoko ibilbide berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauko 26. artikulutik 29ra ezarritakoaren arabera.

Ibilbide berdeko ukipen eremua bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan 6 metrora dagoen lerroa.

Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko Foru Arauko adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

e) Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Arratzua-Ubarrundia udal mugartearen zatirik handiena hartzen du eta batetik Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzailean (Sustapen

Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales, según lo establecido en los artículos 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

b) Áreas de protección de comunicaciones ferroviarias.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público y de protección, según lo establecido en los artículos 13 y 14 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003), sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 del artículo 15 de esta misma ley. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos 15 y 18 de la citada ley, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Superpuestas a estas zonas, se define la línea de límite de edificación, según lo establecido en los artículos 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003) y en la Orden FOM/2283/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas. En lo que atañe a esta materia, en la zona definida por dicha línea rigen las limitaciones de uso señaladas en el artículo 16.1 de la citada ley, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

c) Áreas de protección de caminos rurales.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 13 a 16 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación según lo establecido en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

d) Áreas de protección de la red de itinerarios verdes.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 26 a 29 de la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava.

La zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 6 metros desde las citadas aristas.

En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en la Norma Foral mencionada, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

e) Áreas de protección de servidumbres aeronáuticas.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

Comprenden la mayor parte del término municipal de Arratzua-Ubarrundia y quedan representadas, por un lado, por las líneas de nivel

Ministerioaren Aginduz 2001eko uztailaren 17an onartua, BOE 188, abuztuak 7) egon eta zortasun hauek mugatzen dituzten azalera lerrokadura mailak daude eta bestetik Ziriano hegomendebaldeko irratifaro ez direkzionalaren instalazio, altura eta segurtasun zonak.

Zehatz esateko, Arratzua-Ubarrundia udal mugartean erasan berezia dute 04 pistaren aireeratze igoeraren azalera, 22 pistaren gerturatzeko azalera, lurreeratze instrumental sistemaren lokalizatzaileko altuerak mugatzeko azalera (LOC/ISL), irrati-faro ez direkzionalaren (NDB) altuerak mugatzeko azalera, ILS maniobraren hurbilketa zapuztuko azalera eta irrati-faro ez direkzionalaren segurtasun eremuak (NDB).

Plan Zuzentzailean dauden hegazkinen zortasunek erasandako lurzoru ez urbanizagarriko esparruetan ezin du inolako eraikinek (eraikinetako elementuak barne, hala nola, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailuen kaxak, kartelak, dekorazioko erlaitzak, etab.), lurzoruaren edo objektu finkoen (zutabeak, antenak, aueosorgailuak -palak barne-, kartelak, etab.) aldaketek eta ibilgailuen galiboei zortasun horietako azalera mugatzailearen mailak zehaztutako altuerarik -itsasoaren mailarekiko- gainditu. Era berean, plano serie horretan, bilbe arrosa baten bidez adierazi dira azalera mugatzaile horiek sailak berak zaurtzen dituen zonak.

Irrati faro ez direkzionalaren (NDB) segurtasun eremuan dauden sailetan ezingo da aldi baterako edo behin betirako eraikinetan edo aldaketarik egin sailaren egoeran, azalera edo bertan dauden elementuetan; aurrez Estatuko Aire Segurtasun Agentziaren (AES) aldeko ebazpena beharko da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 15.b artikulua eta dekretua aldatzen duen 2490/1974 Dekretuaren arabera.

Zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/172 Dekretuko 10. artikuluarri jarraituz, udalerriko instalazioek ez dute Gasteizko aireportuko hegazkinentzat arriskutsua izan daitekeen kerik, hautsik, lainorik edo beste fenomenorik sortuko, askatasunean bizi diren hegaztientzako babes instalazioak barne. Bestalde, kontuan izan behar da eguzkiaren argia teilatu eta estalkietan islatu egin daitekeela eta argi artifizial handiek ere kalte egin diezaiaketela hegazkinetako tripulazioei eta arriskuan jarri hegazkin lanen segurtasuna.

Bide azpiegiturek ere kontuan izan beharko dute hegazkinen zortasuna eta seinaleek, zutabeek, kartelek, etab. edo ibilgailuen galiboei izango dute azalera hori hartu, airezko nabigazioko irratielektrikoetan gorabeherak egon baitaitezke.

Edozein igorle irratielektrikok edo beste mota bateko dispositibok hegazkinen instalazio irratielektrikoen funtzionamendu normala oztopatzen duten irradiazio elektromagnetikoak sor baditzake, oztopoztatuz mugatutako azalera urratu ez arren dagokion baimena beharko dute, zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Hegazkin zortasunek jabegoaren eskubideari legezko mugak ezartzen dizkietenez honen funtzio sozialaren arabera, ondorio hauek eman daitekeen ebazpenak ez du inolako kalte ordainak jasotzeko eskubiderik sortzen.

Instalazio aerosorgailuen kasuan, dimentsio oso handietakoak direnez, inondik eta inora ere ez dituzte Gasteizko aireportuko hegazkinen zortasunak urratuko. Gauza bera gertatzen da telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduen ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

de las superficies limitadoras de dichas servidumbres, incluidas éstas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto), así como por las zonas de instalación, de limitación de alturas y de seguridad del radiofaro no direccional (NDB) situado al suroeste de la localidad de Ziriano.

En particular, el término municipal de Arratzua-Ubarrundia se encuentra principalmente afectado por la superficie de subida de despegue de la pista 04, la superficie de aproximación de la pista 22, la superficie de limitación de alturas del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LOC/ILS), la superficie de limitación de alturas del radiofaro no direccional (NDB), la superficie de aproximación frustrada de la maniobra ILS, y la zona de seguridad del radiofaro no direccional (NDB).

En los ámbitos del suelo no urbanizable afectados por las servidumbres aeronáuticas incluidas en el citado Plan Director se ha de asegurar que ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas sus palas—, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, sobrepase las alturas —respecto del nivel del mar— determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas servidumbres. Asimismo, en la mencionada serie de planos se representan, mediante un tramado rosa, las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

En los terrenos situados dentro de la zona de seguridad del radiofaro no direccional (NDB) se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), de acuerdo con el artículo 15.b del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974.

Atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, las instalaciones implantadas en el municipio no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

En el caso de la instalación de aerogeneradores, debido a sus grandes dimensiones, se ha de asegurar que, en ningún caso, vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Dena dela, eta aurreko gogoetak dena delakoak izan arren, erai-kuntza edo egitura oro (zutabeak, antenak, aerosorgailuak –palak barne-, etab.) eta horiek eraikitze behar diren bitartekoen instalazioak (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) jartzeko, aurrez Estatuko Aire Segurtasun Agentziaren (AES) aldeko ebazpena beharko da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 29. eta 30. artikuluen eta aipaturiko dekretu horren 30. artikulua aldatzen duen abuztuaren 9ko 2490/1974 Dekretuaren arabera.

f) Goi tentsioko lineen babes eremuak.

P-1.1 “Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapean gehigarriak” plano seriean islatuak. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarria- sartzen da hemen eta arauzko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07 tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaitzientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

g) Gasodien babes eremuak.

P-1.1 “Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapean gehigarriak” plano seriean islatuak, esparru hauek eratzen dute hein handiagoan edo txikiagoan:

- A zona: etengabeko zortasuna. Gasbidearen ardatzaren alde bakoitzera bi (2) metroko distantzia. Ezingo da berrogeita hamar (50) zentimetro baino sakonera handiagoan goldatu eta zulorik edo antzekorik egin. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren.

- B zona: hiru (3) metro A eremuko alde bakoitzean. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren

- C zona: B zona bietatik bost (5) metro. Ezingo da edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin, aldi baterakoak izan arren.

h) Lurpeko eta lurgaineko akueduktuen babes eremuak.

P-1.1 “Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapean gehigarriak” plano seriean grafiatuta geratu dira.

Gasteizko Udaleko ur zerbitzuak (AMVISA) diametro txikiko (500 edo 600 mm) akueduktuen alboetan bi (2) metroko tartea uzteko agindu du eta diametro handikoetan (1.250 mm) bi metro eta erdi (2,5) uztekoa, beharrezkoa denean hondeamakina batek konpondu ahal izateko.

1.6.1.4. artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen sailkapen orokorrean baimendu diren erabilerekin eta jardueren gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan deskribatutako jarduerak baimendu ahaliko dira. Horretarako, prozedura hauetatik baten bat erabili beharko da:

a) Arloko lurralde plan bat eginda, baldin eta udalez gaineko administrazioak garatzen badu, bere eskumenak zorrotz baliatuz.

b) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan (lege hori garatzeko premiazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren

En todo caso, e independientemente de las consideraciones anteriores, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y del Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, por el que se modifica el artículo 30 del citado decreto.

f) Áreas de protección de líneas de alta tensión.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 “Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales”, están formadas por la zona de servidumbre de vuelo —establecida en el apartado 5.12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero—, incrementada a ambos lados por las distancias de seguridad reglamentarias.

Esta zona de protección de la servidumbre de vuelo no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, planta o edificar en él, siempre que deje a salvo la citada zona.

No obstante, en esta área rigen las limitaciones de uso señaladas en los apartados 5.12.1 (para bosques, árboles y masas de arbolado) y 5.12.2 (para edificios y construcciones) de la instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

g) Áreas de protección de gasoductos.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 “Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales”, están formadas, de mayor a menor intensidad, por los siguientes ámbitos:

- Zona A: servidumbre permanente. Dos (2) metros de distancia a cada lado del eje del gasoducto. No se permitirán trabajos de arado, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, o levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

- Zona B: tres (3) metros a cada lado de la zona A. No se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

- Zona C: cinco (5) metros a partir de ambas zonas B. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

h) Áreas de protección de acuoductos subterráneos o aéreos.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 “Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales”.

El servicio de aguas del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (AMVISA) establece la necesidad de dejar libre de obstáculos una franja de dos (2) metros a los lados de los acuoductos de pequeño diámetro (500 ó 600 mm.), y de dos metros y medio (2,5) a los lados de los de gran diámetro (1.250 mm.), para que una máquina excavadora pueda repararlos en caso necesario.

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 directamente por la calificación global del presente Plan General de Ordenación Urbana, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5 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, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de

4.3 artikulua garatutakoa) aurreikusitako plan berezietatik bat egitearen bitartez, bai lurraldearen plan batek eskatzeagatik, bai erakunde sustatzailearen beraren ekimenez etortzeagatik, betiere, azken kasu horretan, Sistema Orokorren izaerarik ez badu.

c) Baldin eta, lurralde planik egon gabe edo beharrezkoa izan gabe, aipaturiko jarduerak sistema orokorraren izaera badute, Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen aldaketa egingo da.

d) Hirigintzako legedian ezarritako beste edozein bidetatik.

2. Posible izango da beti ingurune fisikoa babesteko plan berezia idaztea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan adierazitako xedeak lortzera zuzenduta. Instrumentu hori onartzeak Plan Orokor honetan proposatutako zonifikazioa eta bere eraikuntza eta erabilera araubidea automatikoki aldatzea ekarriko du.

1.6.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarreak

1. Eraikuntzako jarduerak jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarreak (arloko arautegian ezarrita daudenak) beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoena transkribatu dira.

a) Errepideetaraino:

i. Eraikuntzetatik: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoa (ALHAO, 78. zk., 1990eko uztailaren 9koa).

ii. Itxituretatik: Hogeita bost (25) metro autobidetan eta zortzi (8) gainerako errepideetan, zabalgunearen kanpoko ertzetik neurtuta.

b) Landa bideetaraino:

i. Eraikuntzetatik: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritako tarreak.

ii. Itxituretatik: metro eta erdi (1,5) zabalgunearen kanpoko ertzetik neurtuta.

c) Trenbideraino (Abiadura Handiko Trena):

i. Eraikuntzetatik: Trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaroaren 18koa), Trenbide sektoreko araudiaren III. kapituluaren abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretu bidez onartua- eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2230/2005 Aginduan ezarritakoak.

d) Ibai, erreka eta urtegietaraino:

i. Hirigintzaren aldetik "landa eremuko ertz" kategoria duten ertzetan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxienezko tarte hau gordeko dute nahitaez eraikuntzako erabilerak:

- Berrogeita (50) metro, $C > 100 \text{ Km}^2$ -ko arroa duten urtegien, aintziren, urmaelen eta ibaien ubide-zatien kasuan (III, IV, V eta VI mailako zatiak).

- Hogeita hamar (30) metro, $10 < C \leq 100 \text{ Km}^2$ arroa duten ibai zatien kasuan (I eta II mailako zatiak).

- Hamabost (15) metro $1 < C < 10 \text{ Km}^2$ arroa daukaten errezentzat (0 mailako zatiak).

- Isurketentzat edo km^2 bat baino gutxiagoko arroa duten ur ibilguntzat (00 mailako zatiak), Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretuan eta ondoko aldarazpenetan ezarritakoa aplikatuko da.

ii. Aurreko puntuan ezarritako mugez gain, ehun (100) metroko distantzia gordeko dute, nahitaez:

- Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

- Lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren erabilerak izan arren, lursail jakin bati lotuta ez daudenak.

3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, 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 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

d) Cualquier otra posibilidad establecida en la legislación urbanística.

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 el presente Plan General de Ordenación Urbana 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:

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava (BOTHA nº 78 de 9 de julio de 1990).

ii. De los cierres: veinticinco (25) metros en autopistas y autovías, y ocho (8) metros en el resto de carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

b) Respecto a los caminos rurales:

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

ii. De los cierres: un metro y medio (1,5) desde la arista exterior de la explanación.

c) Respecto al ferrocarril (Tren de Alta Velocidad):

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003), en el capítulo III del Reglamento del sector ferroviario —aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre—, así como en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

d) Respecto a los ríos, arroyos y embalses:

i. En las márgenes consideradas, según la componente urbanística, como "márgenes en ámbito rural", los usos constructivos respetarán obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de:

- Cincuenta (50) metros para los embalses, lagos y lagunas, y los tramos de ríos con cuenca afluyente $C > 100 \text{ Km}^2$ (tramos de niveles III, IV, V y VI).

- Treinta (30) metros para los tramos de ríos con cuenca afluyente $10 < C \leq 100 \text{ Km}^2$ (tramos de niveles I y II).

- Quince (15) metros para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C < 10 \text{ Km}^2$ (tramos de nivel 0).

- Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de 1 Km^2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y posteriores modificaciones.

ii. Además, de forma complementaria a las limitaciones generales establecidas en el punto anterior, guardarán obligatoriamente una distancia de cien (100) metros:

- 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.

iii. Era berean, Uribarri Ganboako urtegia babesteko eremua ere definitu da; berrehun (200) metro zabaleko perimetroa izango du, urtegiaren gehieneko maila normalari (kota 546,50 metro) dagokion lerrotik neurtzen hasi, urtegitik gora dauden uretatik eta bere arroaren barruan.

1.6.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikoa

1. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

a) Nekazaritzako tresnertzako etxola.

i. Lurzatiaren gutxieneko azalera: mila (1.000) metro koadro.

ii. Instalazioaren neurria: 2x2x2 metro.

iii. Distantzia mugetara, gutxienez: bost (5) metro.

b) Gainerako eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak:

i. Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²l.

ii. Lotutako sailaren gutxieneko azalera edo gutxieneko ganadu kopurua: 0,30 urteko lan unitateari dagokiona, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.

iii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.

iv. Gehieneko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).

v. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: Bi (2) sestraren gainetik.

vi. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko altuera, gehienez: Zortzi (8) jatorrizko kota gainetik.

vii. Distantzia mugetara, gutxienez: bost (5) metro.

2. Berotegiak, mintegiak eta abar.

a) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.

b) Gehieneko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).

c) Distantzia mugetara, gutxienez: Hiru (3) metro.

3. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

a) Abeltzaintzako ustiaketa estentsibo edo erdiestentsiboei lotutako eraikuntzak eta eraikinak.

i. Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²l.

ii. Lotutako sailaren gutxieneko azalera edo gutxieneko ganadu kopurua: 0,30 urteko lan unitateari dagokiona, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.

iii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.

iv. Gehieneko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).

v. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: Bat (1) sestraren gainetik.

vi. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko altuera, gehienez: Lau (4) metro jatorrizko kota gainetik.

vii. Distantzia mugetara, gutxienez: bost (5) metro.

b) Aterpetxeak eta bordak.

i. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko altuera, gehienez: Hiru (3) metro.

ii. Gainerako parametroak: librea.

c) Abeltzaintzako ustiategi intentsiboei, alternatiboei eta ehiza haztegiei lotutako eraikinak:

i. Eraikigarritasuna: 0,50 m²/m²l.

ii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: bi mila (2.000) metro koadro.

iii. Gehieneko okupazioa: ehuneko berrogeita hamar (50).

iv. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: Bat (1) sestraren gainetik.

v. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko altuera, gehienez: Ustiatetikiko prozesuak behar duena.

vi. Distantzia mugetara, gutxienez: hamar (10) metro.

4. Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiatetikiko nekazari titularrak bizitzeko direnak. Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak sartu dira, landa ingurune turismoko ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatuak (EHAA 195, 1997ko urriak 13).

a) Baimendutako eraikin motak:

i. Etxebizitza bat edo biko eraikin isolatua.

ii. Etxebizitza bat edo biko eraikin multzoari atxikitako edo sartutako eraikina.

iii. Asimismo, se define como área de protección del embalse de Ullibarrri-Gamboa una banda perimetral de doscientos (200) metros de ancho, medida desde la línea correspondiente al máximo nivel normal del embalse (cota 546,50 metros), aguas arriba de la presa y dentro de su propia cuenca vertiente.

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

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas.

a) Casetas de aperos de labranza.

i. Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados.

ii. Dimensión de la instalación: 2x2x2 metros.

iii. Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.

b) Resto de edificaciones, construcciones e instalaciones.

i. Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

ii. Superficie mínima de terreno vinculada o de cabezas mínimas de ganado: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.

iii. Superficie mínima de parcela: libre.

iv. Ocupación máxima: setenta (70) por ciento.

v. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: dos (2) sobre rasante.

vi. Altura máxima a cornisa o alero: ocho (8) metros sobre cota de origen.

vii. Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.

2. Invernaderos, viveros, etc.

a) Superficie mínima de parcela: libre.

b) Ocupación máxima: setenta (70) por ciento.

c) Separación mínima a linderos: tres (3) metros.

3. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas.

a) Construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiintensivo.

i. Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

ii. Superficie mínima de terreno vinculada o de cabezas mínimas de ganado: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.

iii. Superficie mínima de parcela: libre.

iv. Ocupación máxima: setenta (70) por ciento.

v. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: una (1) sobre rasante.

vi. Altura máxima a cornisa o alero: cuatro (4) metros sobre cota de origen.

vii. Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.

b) Refugios y bordas.

i. Altura máxima a cornisa o alero: tres (3) metros.

ii. Resto de parámetros: libre.

c) Edificaciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter intensivo, a las explotaciones ganaderas alternativas y a las granjas cinegéticas.

i. Edificabilidad: 0,50 m²t/m²s.

ii. Superficie mínima de parcela: dos mil (2.000) metros cuadrados.

iii. Ocupación máxima: cincuenta (50) por ciento.

iv. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: una (1) sobre rasante.

v. Altura máxima a cornisa o alero: la que precise el proceso de explotación.

vi. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

4. Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y de 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, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre (BOPV n° 195, de 13 de octubre de 1997).

a) Tipos edificatorios autorizados:

i. Edificio aislado de una o dos viviendas.

ii. Edificio adosado o incorporado al conjunto edificado, de una o dos viviendas.

- b) Eraikigarritasuna: 0,15 m²s/m²l.
- c) Lurzatiaren gutxieneko azalera: mila (1.000) metro koadro.
- d) Gehieneko okupazioa: Ehuneko hamar (10).
- e) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: Bi (2) sestraren gainetik.
- f) Erlaitzera edota teilatu hegaleraren bitarteko altuera, gehienez: zazpi (7) sestraren gainetik.
- g) Distantzia mugetara, gutxienez: bost (5) metro.
- h) Ustiategiari lotuta egotearen baldintza: Eraikinek, lurzati bat edo gehiagotan, 0,50 urteko lan unitateri dagozkien gutxieneko saila edo ganadu kopurua izan beharko dute, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.
- 5. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.
 - a) Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolidengiak.
 - i. Eraikigarritasuna: 0,10 m²s/m²l.
 - ii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: bost mila (5.000) metro koadro.

- iii. Gutxieneko okupazioa (markesinak barne): ehuneko hogei (20).
- iv. Erlaitzera edota teilatu hegaleraren bitarteko altuera, gehienez: Hiru metro eta erdi (3,5).
- v. Distantzia mugetara, gutxienez: hamar (10) metro.
- b) Onura publikoko eta interes sozialeko eraikin, instalazio eta azpiegitura hondarrak.
 - i. Eraikigarritasuna: 0,10 m²s/m²l.
 - ii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: bost mila (5.000) metro koadro.
- iii. Gehieneko okupazioa: Ehuneko hamar (10).
- iv. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: Bi (2) sestraren gainetik.
- v. Erlaitzera edota teilatu hegaleraren bitarteko altuera, gehienez: zazpi (7) sestraren gainetik.
- vi. Distantzia mugetara, gutxienez: hamar (10) metro.
- 6. Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako hirigintza jarduerak hartzen dituzten eraikin eta eraikuntzentzat dira. Lursail batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehieneko muga osoak:
 - a) Abeltzaintza edo nekazaritzako ustiapenak baldin badaude:
 - i. Eraikigarritasuna: 1,00 m²s/m²l.
 - ii. Gehieneko okupazioa: Ehuneko laurogei (80).
 - b) Onura publikoko eta interes sozialeko eraikin edo instalazioak baldin badaude:
 - i. Eraikigarritasuna: 0,20 m²s/m²l.
 - ii. Gehieneko okupazioa: ehuneko hogei (20).

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen ingurumen baldintzak

1. Lurzorua aprobetxatzeko eta erabiltzeko egintza orok, helburua ekipamenduak eraikitzea bada, hurrengo alderdiak errespetatu beharko ditu beti:
 - a) Bide sareari eta gainerako bide azpiegiturei dagokienez, tamaina handiko ezpondak saihestuko dira, bai horizontalak, bai bertikalak. Egokiagoa izango da harri lehorreko murrak eraikitzea edo hormigoiko armatukoak egitea, ageriko harrizko manposteriarekin estalita. Edonola ere, ezponda eta lur erazketa guztietan paisaiaren aldetiko tratamendua egin beharko da, eta baita horren mantentze lanak bermatu ere.
 - b) Bidearen baldintza teknikoek halakorik ahalbidetzen dutenean, proiektuan sartu beharko dira bazterbideak, oinezkoentzako ertzetako bideak eta errepide ertzeko landaketak espezie gogorrekin, ahal dela bertakoak eta zeharkatzen duen bidearen landaredi oin berekoak.
 - c) Linea elektrikoko kable sorta lurperatu egin beharko da ahal den bakoitzean.
 - d) Ur beltzentzat hartutako konponbide gisa, ahal denean putzu beltzak ezabatuko dira eta udal saneamenduko sarea garatuko da, kasuan kasuko araztegiak instalatzeko aukera ere hausnartzuz.

- b) Edificabilidad: 0,15 m²t/m²s.
- c) Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima: diez (10) por ciento.
- e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas: dos (2) sobre rasante.
- f) Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre rasante.
- g) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
- h) Condición de vinculación a la explotación: las viviendas deberán vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno o de cabezas mínimas de ganado correspondiente a 0,50 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.
- 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
 - a) Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.
 - i. Edificabilidad: 0,10 m²t/m²s.
 - ii. Superficie mínima de parcela: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - iii. Ocupación máxima (incluidas marquesinas): veinte (20) por ciento.
 - iv. Altura máxima a cornisa o alero: tres metros y medio (3,5).
 - v. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.
- b) Resto de edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
 - i. Edificabilidad: 0,10 m²t/m²s.
 - ii. Superficie mínima de parcela: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - iii. Ocupación máxima: diez (10) por ciento.
 - iv. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: dos (2) sobre rasante.
 - v. Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre rasante.
- vi. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.
- 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:
 - i. Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.
 - ii. Ocupación máxima: ochenta (80) por ciento.
 - b) Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:
 - i. Edificabilidad: 0,20 m²t/m²s.
 - ii. Ocupación máxima: veinte (20) por ciento.

Artículo 1.6.1.7. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo, tendente a la construcción de equipamientos, deberá respetar, en todo caso, lo siguiente:
 - a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
 - b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
 - c) El cableado del tendido eléctrico debería ser enterrado siempre que fuera posible.
 - d) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.

e) Irekiera berriko bideekin mugan dauden zonetan, landareen geruza desagertzea saihestuko da. Obren izaeragatik horiek ez galtzea edo ez hondatzea ezinezkoa izan den tokietan, birjarri egin beharko dira.

f) Lur erauzketek edo lubetek ezin izango dute paisaia eraldatu, eta ingurunearekin bat egiten duen azaleko tratamendua esleitu beharko zaie, bai landaketen bitartez, bai birlandaketen edo bestelako antzeko metodoen bitartez.

g) Ingurumenari buruzko legedian edo aplikatu behar den beste edozeinetan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, publizitateko erro-tuluak jartzeko hurrengo neurriak aintzat hartuko dira:

i. Ezingo dira iragarkiak, kartelak, publizitate hesiak edo antzeko ezaugarriko instalazioak jarri, eta, bakar-bakarrik, Administrazio eskudunak kasu bakoitzerako finkatzen dituen ezaugarriak dituzten kartel adierazleak edo informaziokoak baimendu ahalko dira.

ii. Arroketan, ezpondetan, mendietan edo antzeko elementuetan izenak edo errotuluak jartzea debekatuta dago, ingurune naturalari erasoa egitea badakar.

2. Sakan edo ibai baten ibilguari erabat edo neurri batean eragiten dion edozein jarduerak aurreikusi egingo du isurketako urak hustu egingo direla, eta uraren ibilbidearen lerroan oztopoak jartzea saihestuko da.

1.6.1.8. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk

1. Eraikuntza erabilerak har ditzaketen lurzatiak 1.5.1.29. artikuluan (Hesiak) ezarritako baldintzetan itxi ahal izango dira.

Eraikuntzako erabilerarik ez duten lurzatiak itxiturak burdin hari edo sareak izango dira, elektrifikatu gabekoak, metro eta erdiko (1,50) altuera izango dute eta ez dute eragotziko animaliak alde batetik bestera pasatzea.

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, eskumena duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, hariak eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldatzeko hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiak egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

3. Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

4. Abeltzaintzako ustiategien baldintzak.

Abeltzaintzako ustiategiek Abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko eta sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan (EHAA, 203. zk., 2009ko urriaren 22koa) ezarritako baldintzak beteko dituzte.

5. Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinen baldintzak, ustiategiko nekazari titularra biziitza direnak.

Bartzaintza edo abeltzaintzako ustiategi ekonomiko bati lotutako planta berriko etxebizitza bat eraikitzeke lizentziak eta agiriak emateko, baldintza beteko direla berma daitezen, lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorri, Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskumendunaren baimena lortu beharko da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarrilaren 25eko 8/07 Foru Aginduan.

e) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

f) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

g) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

i. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

ii. Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

2. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

Artículo 1.6.1.8. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos

1. Las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.29. "Vallados".

Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre liso o malla no electrificada de un metro y medio (1,50) 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 para aquéllos, y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

3. Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. Condiciones de las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas (BOPV nº 203, de 22 de octubre de 2009).

5. Condiciones de los edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria para residencia de los titulares de la misma.

A fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones para el otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a una explotación económica hortícola o ganadera, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Así, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal y de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la citada ley, deberá obtenerse la autorización del órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral de Álava, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre, del Consejo de Diputados, y en la Orden Foral 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

6. Erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikinei eta instalazioei edo gune zoologikoei eta ehizako haztegiak lotutako eraikuntzak eta instalazioak horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira. Beraz, eraikin horien parametroak – eraikigarritasuna, luraren okupazioa, eta abar – erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

Gune zoologikoetan eta ehiza haztegiatan familiako etxebizitzak baimenduko dira, neurri hauek baldin badituzte:

a) Lor aberreen edo lanerakoen ustiategiak: hogeita hamar (30) etxeko.

b) Larrugintzarako animalien haztegiak: bostehun (500) etxeko.

c) Ehizarako animalien haztegiak: mila (1000) ugaztun edo mila (1000) hegazti etxebizitzako.

d) Zakur, katu, hegazti dotore eta antzeko espezieen haztegiak: berrehun (200) ugaztun edo seiehun (600) hegazti etxebizitzako.

7. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioen baldintzak:

a) Eraikuntza baten obrarako udal baimena eskatzen denean, ustiategiaren titularrak ondoko agiri hauek aurkeztu beharko ditu udaletxean:

i. Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiategia Arabako Nekazaritza Ustiategiaren Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena eta horren azken urteko lan unitateen kopurua.

ii. Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea.

iii. Familiako etxebizitza eraikinak badira, aurrekoen gain, aurreko

5. puntuari adierazitako baimena.

b) Ustiategiari atxikitako lurzoru oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxienezko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

c) Ustiategi batean 1.6.1.6. artikuluan (Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikokoak) araututako zenbait eraikin eraikitzen direnean, Eska dakiokeen urteko lan unitate kopurua eskakizunik handieneko eraikinari dagokiona izan ahal izango da.

d) Lurzati hartzaileari gutxienezko beste lurzoru bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu ahaliko dira, beste udalerrir arabarren batean kokatutakoak barne.

XEDAPEN IRAGANKORRA

1. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak egin eta behin betiko onartu arte, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa plan hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoa izango da, horien arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian adierazten diren baldintzekin, honako xedapen hauek indarrean segituko dute:

a) Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetako —Arabako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zituen otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bitartez eta hirigintzako arauen testu bategina ALHAOn argitaratu zen 1999ko irailaren 3an, 104. zenbakian— III. tituluak (“Lurzoruaren erabileraren gaineko diziplina eta esku hartzea”) eta harrezkero izapidetu eta behin betiko onartutako aldaketek (hauek Arratzua-Ubarrundian aplikatzen den hirigintzako araubide orokorra zehazten dute).

b) Hirigintzako lurzatiaketeen eta urbanizazio proiektu eta obren, eraikuntzaren, beste hirigintza jarduketak batzuen eta jarduera eta instalazioen edukiak eta gutxienezko baldintzek, arauetako II. tituluako 18 – 28 bitarteko artikuluetan (biak barne) ezarritakoak.

6. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, a los núcleos zoológicos y a las granjas cinegéticas, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros urbanísticos —edificabilidad, ocupación, etc.— estarán incluidos dentro de los del uso principal.

En los núcleos zoológicos y en las granjas cinegéticas se permitirán las viviendas familiares, siempre y cuando aquéllos tengan las siguientes dimensiones:

a) Explotaciones de animales de tiro o trabajo: treinta (30) animales por vivienda.

b) Criaderos de animales para peletería: quinientos (500) animales por vivienda.

c) Criaderos de animales para la repoblación cinegética: mil (1000) mamíferos o mil (1000) aves por vivienda.

d) Criaderos de animales de especies como perros, gatos, aves ornamentales etc.: doscientos (200) mamíferos o seiscientos (600) aves por vivienda.

7. Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas.

a) Cuando se solicite la licencia municipal de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará en el ayuntamiento la siguiente documentación:

i. 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 U.T.A. de la misma.

ii. En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

iii. En el caso de edificios de viviendas familiares, además de lo anterior, la autorización señalada en el punto 5 anterior.

b) Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

c) 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 U.T.A. exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

d) 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 alaveses.

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” de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia —aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, así como las modificaciones de las mismas tramitadas y aprobadas definitivamente desde entonces, documentos que definen el régimen urbanístico general de aplicación en Arratzua-Ubarrundia.

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 18 a 28 (ambos inclusive) del Título II de las mencionadas normas.

c) Udalaren urbanizazio ordenantzak; Udalbatza Osoak behin betiko onartu zuen 2000ko uztailearen 20an (ALHAO, 143. zk., 2000ko abenduaren 13koa).

2. Aurreko idatz zatian ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta daude:

a) Oro har, aipatutako xedapenetan jasotzen diren zehaztapenak indarrean daude, bai eta hiri antolamendurako plan orokor honetan ezartzen diren aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Beti ere, baldin eta hiri antolamendurako plan orokor honetan berariaz eta osoki arautzen diren gai eta alorrei eragiten badiete edo horiek aplikatzea han ezartzen diren aurreikuspenekiko kontrajarria denean, azken horretan ezartzen diren zehazpenak nagusituko dira.

b) Aipatutako "Hirigintza antolamenduko ordenantza osagarriak" behin betiko onartzeak xedapen horiek guztiak eta "Xedapen iragankor" hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, indargabetzea eragingo du.

B.2. ARAU BEREZIAK (2. LIBURUA)

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK

2.1.1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK HIRI LURZORUAN

2.1.1.1. artikulua. Antolamendu xehatuko AR.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Arroiabe osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 78.258,50 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da, eta herrigunearen etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.

• Erdigunean kiroleko gizarte ekipamendu publikoa egingo da; gizarteratzeko gunea eta herritarren gozamenerako lekua izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 58.248,00 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.275,15 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 55.972,85 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: berrogeita bi (42) daude eta bederatzi (9) egin daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: dentsitate oso baxuko bizitegi zonak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

c) Ordenanza municipal de urbanización, aprobada definitivamente por el ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de julio de 2000 (BOTHA nº 143, de 13 de diciembre de 2000).

2. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderán condicionadas en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en este último.

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.

B.2. NORMAS PARTICULARES (LIBRO 2)

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AR.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad de la localidad de Arroiabe. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 78.258,50 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas, así como a la creación de una vitalidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.

• Creación de una zona pública y céntrica de equipamiento comunitario deportivo, como foco de socialización y disfrute para los habitantes de la localidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 58.248,00 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 2.275,15 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 55.972,85 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cuarenta y dos (42) existentes y nueve (9) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.754,82 m².

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.245,98 m².

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.508,84 m².

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: sei (6) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.6-01 zona: gizarte ekipamendua; gizarte zerbitzuak.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuen ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.097,57 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 520,19 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.484,88 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.2.-01 zona: gizarte ekipamendua; kultura.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu kulturalaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 30,30 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. G.4-01 eta G.4-02 zonak: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera kiroleko gizarte ekipamenduaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Superficie aproximada total de las zonas: 12.754,82 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 2.245,98 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 10.508,84 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: seis (6) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.6-01: equipamiento comunitario de servicios sociales.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios sociales, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.097,57 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 520,19 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.484,88 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.2-01: equipamiento comunitario cultural.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario cultural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 30,30 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zonas G.4-01 y G.4-02: equipamiento comunitario deportivo.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.163,37 m².
 i. G.4-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.028,52 m².
 ii. G.4-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 134,85 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- 2.8. G.7.-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

- A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 99,47 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- 2.9. G.9.-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

- A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 859,89 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea
 Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

- A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.163,37 m².

i. Superficie aproximada de la zona G.4-01: 1.028,52 m².

ii. Superficie aproximada de la zona G.4-02: 134,85 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

- 2.8. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

- A. Superficie aproximada de la zona: 99,47 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

- 2.9. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

- A. Superficie aproximada de la zona: 859,89 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-12 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketatarako: 1.000 m² etxebizitzako (A mota eta B.1 mota).
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 15 metro lineal (A mota eta B.1 mota).

Gainerako a.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-12 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 1.000 m² por vivienda (tipo A y tipo B.1).
- Dimensión mínima del lindero frontal de las nuevas parcelas: 15 metros lineales (tipo A y tipo B.1).

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira esparruan.

2.1.1.2. artikulua. Antolamendu xehatuko AZ.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Arzubiaga osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 24.702,67 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da. Helburua herrigune itxura sendotzea da.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharizanak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.

• Esparruaren barne bideak A-3008 foru errepidearekin hego mendebaldetik baino ez dira lotuko; esparruaren hego ekialdean dagoen bidetik motordunen sarbidea galarazi egingo da bai foru errepidera bai foru errepidetik eta horren ondorioz, bide horretarako oinezkoen edo bizikleten erabilera proposatzen da.

• Arzubiaga gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz, familia bakarreko etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialak markatutako helburuek lehenetsuna emandako tipoetako batzuekin bat ez etorri.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2.-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 22.774,15 m².

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AZ.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la totalidad del núcleo de Arzubiaga. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 24.702,67 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial de carácter rural, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas, dándole un carácter más urbano.

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público, así como la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.

• La conexión de la vialidad interior del ámbito con la carretera foral A-3008 se efectuará única y exclusivamente por su lado suroeste, evitando en todo caso el acceso motorizado por el vial existente al sureste del ámbito desde y hacia la carretera foral, para lo cual se propone para dicho vial un uso peatonal y/o ciclable.

• El núcleo de Arzubiaga se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación de caseríos con vivienda y sucesivos anexos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento prácticamente nulas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por lo tanto, se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con alguno de los tipos priorizados por los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 22.774,15 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: zazpi (7) daude eta sei (6) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.6.-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.928,53 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bi (2) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikin motak:

• Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: siete (7) existentes y seis (6) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.928,53 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: dos (2) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

• Tipología edificatoria:

• La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).

- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituen.

- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxienezko dimentsioa: 20 metro lineal (A mota).

- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Dimensión mínima del linder frontal de nuevas parcelas: 20 metros lineales (tipo A).

- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Azkenik, esparru horren barruko bide sarearen eta A-3008 errepidearen arteko konexioak hamabost (15) metroko bira erradioa eduki behar du, Errepideen Instrukzioaren 3.1-IC "Trazadura" Arauko 7.3 irudian zehaztu den bezala.

2.1.1.3. artikulua. Antolamendu xehatuko BE.01 esparrua I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Betolaza osoa hartzen du, erdialdea izan ezik (antolamendu xehatuko BE.02 esparrua). Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 42.572,76 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharriak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.

• Betolaza gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerrien hazkunderako guneetatik bananduta dago. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz, familia bakarreko etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialak markatutako helburuek lehenetsuna emandako tipoetako batzuekin bat ez etorri.

• Bestalde, esparru honetako azalera eta BE.02 esparruko aurreko planeamendutik datoz hein handienez eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPk gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzak ehuneko 100). Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, hazkunde proposamen hau justifikatuta dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2.-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 40.917,98 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamahiru (13) daude eta hamabi (12) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 187,88 m².

Finalmente, la conexión de la vialidad interior del ámbito con la carretera foral A-3008 contará con radios de giro de quince (15) metros, de acuerdo con la figura 7.3 «Cruces de cambio de velocidad» de la Norma 3.1-IC "Trazado" de la Instrucción de Carreteras.

Artículo 2.1.1.3. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.01 I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende casi la totalidad del núcleo de Betolaza, exceptuando su zona central correspondiente con el ámbito de ordenación pormenorizada BE.02. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 42.572,76 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público, así como la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.

• El núcleo de Betolaza se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación de caseríos con vivienda y sucesivos anexos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento prácticamente nulas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por lo tanto, se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con alguno de los tipos priorizados por los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central.

• Por otro lado, la superficie de este ámbito junto con la de BE.02, heredados en su mayor parte del planeamiento anterior, engloba más parcelas edificables que edificaciones existentes. Esto desemboca en la superación del límite de crecimiento establecido por el PTP de Álava Central para este tipo de núcleos (el 100 por ciento de viviendas existentes). Dadas las características particulares de este núcleo, y la necesidad de consolidar y agrupar la edificación en un asentamiento compacto e identificable mediante una estructura urbana, se considera justificada esta propuesta de crecimiento.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 40.917,98 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: trece (13) existentes y doce (12) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 187,88 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 327,24 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. G.0.-01 zona: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 951,85 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.7.-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 135,97 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.9.-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 51,85 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitza ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 327,24 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 951,85 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 135,97 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 51,85 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaen kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKA-TUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketatarako: ezin da lurrik banandu.

• Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a

egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria, Fomento Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartua (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.4. artikulua. Antolamendu xehatuko BE.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Betolazako erdialdea hartzen du Lamiturri (ekialdean) kalearen eta Kale Nagusiaren (mendebaldea) artean. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 8.305,02 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea, garatzea eta finkatzea dira, helburua herriguneko iparra eta hegoa lotzea dela.

• Bestalde, esparru honetako azalera eta BE.02 esparruko aurreko planeamendutik datoz hein handiengan eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPk gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzien ehuneko 100). Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, hazkunde proposamen hau justifikatuta dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2.-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 8.305,02 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: zero (0) daude eta sei (6) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.4. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de asentamiento antiguo de carácter rural, situada en el centro de la localidad de Betolaza y comprendida entre las calles Lamiturri, al este y Nagusia, al oeste. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 8.305,02 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación, desarrollo y consolidación del ámbito, de forma que articule y dé continuidad entre la zona norte y sur del núcleo.

• Por otro lado, la superficie de este ámbito junto con la de BE.01, heredados en su mayor parte del planeamiento anterior, engloba más parcelas edificables que edificaciones existentes. Esto desemboca en la superación del límite de crecimiento establecido por el PTP de Álava Central para este tipo de núcleos (el 100 por ciento de viviendas existentes). Dadas las características particulares de este núcleo, y la necesidad de consolidar y agrupar la edificación en un asentamiento compacto e identificable mediante una estructura urbana, se considera justificada esta propuesta de crecimiento.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 8.305,02 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y seis (6) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 2.440 m²t.
 b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.080 m²t.
 Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hiri-gintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.
 c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 360 m²t.
 iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
 C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:
 i. Lehenetsitako erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3. artikuluan antolamendu xehatuko "a.2" zonetarako ezarritakoak dira.
 ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia
 Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.02); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea
 Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrezan asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Dena dela, P-4 planoan islatutako tokiko zuzkidurek egiturazko antolamendu maila dute. Plan berezi batek egingo du horren diseinu zehatza eta zehaztapen hauek errespetatuko ditu:

- Bide sistemaren ardatzak Lamiturri –esparruaren ekialdean eta Nagusia –esparruaren mendebaldean- kaleak izango dira.
 - Inguruko bideari jarraipena eman eta finkatu dadila ezarriko da; inguruko bide hori aurrez aipaturiko kaleek eratzen dute eta norabide bakarrekoa da.
 - Aipaturiko bi kale horien arteko komunikaziorako oinezkoen zeharkako bideak egiteko aukera aztertuko da nahitaezko plan berezian.
 - Aurrez deskribatutako inguruko bide horren zeharkako sekzioak sei (6) metroko zabalera aurreikusiko du.
- Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

a) Edificabilidad urbanística total: 2.440 m²t.
 b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 2.080 m²t.
 El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.
 c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 360 m²t.
 iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
 C. Condiciones de dominio y uso de la zona:
 i. Los usos priorizados y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.2" en el artículo 1.5.2.3.
 ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo
 En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.02) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo
 Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución — junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

Quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario se apoyará en las calles Lamiturri —situada al este del ámbito— y Nagusia —situada al oeste del mismo—.
 - Se establecerá la continuidad y consolidación del vial perimetral, constituido por las calles anteriormente citadas, de sentido único.
 - En el preceptivo plan especial se estudiará la posibilidad de viales peatonales transversales que permitan la comunicación entre ambas calles citadas.
 - La sección transversal del vial perimetral anteriormente descrito preverá una anchura de seis (6) metros.
- Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo bi familiarako etxebizitza (B mota).

- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketatarako: 425 m² etxebizitzako.

- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 20 metro lineal.

- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: ehuneko 30.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I

- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tarte: 6 metro gutxienez.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —B motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berriazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerroak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan dokumentu honetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria, Fomento Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartua (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.5. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurteko herrigune zaharreko bizitegi zona. La Estación auzoan dago, A-4027 foru errepidearen bi aldeetan; Vasco-Navarro trenaren bide zaharrak iparretik hegora zeharkatzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 15.316,09 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 425 m² por vivienda.

- Dimensión mínima del lindero frontal de nuevas parcelas: 20 metros lineales.

- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 30 por ciento.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

- Separación de los edificios a linderos: 6 metros como mínimo.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3 —para las viviendas de tipo B—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.5. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural situada en el barrio de La Estación, la cual se desarrolla a ambos lados de la carretera foral A-4027 y queda atravesada, de norte a sur, por el trazado del antiguo ferrocarril vasco-navarro. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 17.316,09 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03, A.2-04, A.2-05 eta A.2-06 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabileren pribatuko zona orokorra dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.131,20 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.319,14 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.259,11 m².

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 974,60 m².

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 510,81 m².

v. A.2-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.269,43 m².

vi. A.2-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.798,11 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita hamar (30) daude eta bi (2) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabileren pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.567,60 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. E.2-01 eta E.2-02 zonak: bide komunikazioak (oinezko-entzako edota txirrindularientzako bideak).

Erabilerako publiko zona globalak, bide komunikazioetako (oinezkoak edota bizikletenak) sistema orokorra bezala sailkatuak, ibiltzeko eta bidegorriaren aisiako jardueraren euskarri gisa; muga egiten duen Gasteizko udalerritik irten eta lurraldean iparraldera doa, Landako guneraino; hau da, hiri antolamendurako plan orokor honek AIE.02 moduan sailkatutakora. Era berean, udalerrian korridore berdearen jardueraren garatuko duen plan bereziko zati izango dira zona hauek. Dena dela, plan bereziak zona hauen mugak aldatu ahal izango ditu, egoki iritzi gero.

Zona hauen araupetzea E.2 zonetako tipologientzat oro har ezarritakoa da, 1.3.2.4. artikuluko 10. puntuan definituta daude eta arau horiek ezarritako dira, aipaturiko plan bereziak aurkakorik adierazi ezean.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.617,30 m².

i. E.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.103,78 m².

ii. E.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 513,52 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03, A.2-04, A.2-05 y A.2-06: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 12.131,20 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 2.319,14 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 3.259,11 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 974,60 m².

iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 510,81 m².

v. Superficie aproximada de la zona A.2-05: 2.269,43 m².

vi. Superficie aproximada de la zona A.2-06: 2.798,11 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: treinta (30) existentes y dos (2) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.567,60 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zonas E.2-01 y E.2-02: comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas) como soporte de la actuación recreativa de paseo y carril-bici que, saliendo del municipio colindante de Vitoria-Gasteiz, recorre el territorio hacia el norte hasta el núcleo de Landa, esto es, la denominada por el presente Plan General de Ordenación urbana como AIE.02. Asimismo, estas zonas formarán parte del plan especial que desarrolle la actuación del corredor verde a lo largo del municipio. En cualquier caso, los límites de dichas zonas serán susceptibles de ser modificados por el plan especial, si éste lo considera oportuno.

La regulación de estas zonas es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.2, definidas en el punto 10 del artículo 1.3.2.4, salvo que el citado plan especial indique lo contrario.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 3.617,30 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.2-01: 3.103,78 m².

ii. Superficie aproximada de la zona E.2-02: 513,52 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia
Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea
Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHATZAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoriatan: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoriatan hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Udalerriko pasabide berdea garatzen duen plan berezian E.2 zonetako azpizonetarako ezartzen duena gorabehera, esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo
En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo
No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste
No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial
No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales
No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización
Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada
La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso
Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Sin perjuicio de lo que pudiera establecer el plan especial que desarrolle la actuación del corredor verde a lo largo del municipio para las subzonas pertenecientes a las zonas E.2, para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media
Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media
Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a

egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.6. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Industria zona arrunta; La Estación auzoan dago, bizitegi multzo baten iparraldean. Zona honetan "Pelegrín" hestebete enpresa dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetan Duranako MOA-3 zen eremutik dator; arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta beraien hirigintzako arauen testu bategina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Duranako UI2-ri buruzko OR-5 ordenantzako 114. artikuluan ezarri ziren (Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategina, ALHAOn 1990eko martxoaren 5ean argitaratua).

Azalera 4.635,14 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Hirigintzako tresna honen arabera ez da sortuko industria zona berririk; horrenbestez, garapenerako ereduaren ardatza "Pelegrín" hestebete enpresa noizbait ordeztzeko edota zabaltzeko aukera arautzea da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. B.1-01 zona: industria zona arrunta.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera industria zona arrunta da eta berari buruzko arauak B.1 zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 4. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.635,14 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona industrial común situada en el barrio de La Estación, al norte del conjunto residencial existente, en la que se encuentra la empresa de embutidos "Pelegrín". Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene del MOA-3 de Durana, denominado así en las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia —aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, cuya ordenación y normativa urbanística quedaba, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 114 de la ordenanza OR-5 sobre UI2 de Durana, correspondiente al texto refundido de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia, publicado en el BOTHA con fecha de 5 de marzo de 1990.

Su superficie aproximada es de 4.635,14 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Puesto que el presente instrumento urbanístico no contempla la creación de nuevas zonas industriales, el modelo de desarrollo se enfoca a la regulación de una posible sustitución y/o ampliación de la empresa de embutidos "Pelegrín".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona B.1-01: industrial común.

Zona global de uso privado y calificada como zona industrial común, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas B.1, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.635,14 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKA-TUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

B.1.1 azpizonetan zehaztaperen hauek aplikatuko dira:

- Hirigintzako eraikigarritasuna, gehienez: 1,80 m²t/m²s.
- Gutxieneko lurzatiek, lur zatiketatarako: ezin da lurrik banandu.

- Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1), zaindariaren etxea.

- Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: oraingoa.

• Eraikinaren altuera, gehienez: oraingoa; altuera horren gainetik ezin da eraiki ez erabilerarik ezarri.

- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: ehuneko 60.

- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak: debekatuta daude.

- Baimendutako erabilerak:

- Berezko erabilera: industria arrunta.

• Erabilera bateragarriak: etxebizitza (zaindariarena bakarrik), bulegoak, biltegia, garajeak eta aparkalekua.

- Gainerako parametroak libreak dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztaperen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztaperen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztaperen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas b.1.1 regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad urbanística máxima: 1,80 m²t/m²s.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

- Número máximo de viviendas: una (1), la vivienda del guarda.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: el actual.

• Altura máxima de la edificación: la actual, no autorizándose ningún tipo de construcción ni uso por encima de la altura señalada.

- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 60 por ciento.

- Salientes y entrantes en fachadas: quedan prohibidos.

- Usos autorizados:

- Uso característico: industrial común.

• Usos compatibles: vivienda (única y exclusivamente la vivienda del guarda), oficinas, almacén, garajes y aparcamiento.

- El resto de parámetros son libres.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.1.7. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.03 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate baxuko bizitegi zona; La Estación auzoan dago, bizitegi multzo baten ipar-ekialdean. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 7.433,01 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Herrigunearen egituraren txertatuko den esparrua garatzeko asmoa dago. Bizitegi batzuk, gutxi, eraikiko dira hiri bilbadura finkatzeko; eraikin berriak bat etorriko dira lehendik daudenekin.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zona: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 2. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 7.352,71 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta hamabi (12) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 2.880 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.057 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 823 m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6. artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.7. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de edificación de bajo desarrollo situada en el barrio de La Estación, al noreste del conjunto residencial existente. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 7.433,01 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Se prevé el desarrollo de un ámbito que se integre en el conjunto de la estructura urbana, con una intervención residencial de bajo desarrollo que consolide la trama urbana, y con una tipología de vivienda acorde con la preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 7.352,71 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y doce (12) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 2.880 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 2.057 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 823 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.5.2" en el artículo 1.5.2.6.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hauek hiri zeharbideak dira eta beraien funtzio nagusiar mugakide dituzten lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 80,30 m².

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 41,13 m².

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 39,17 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.03); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-05 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta E.1.1-DU.03-01 eta E.1.1-DU.03-02 zonak ere, hain zuzen ere jarduketa orokorreko sistema orokorrak.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

2.2. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana estas zonas adquieren el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 80,30 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 41,13 m².

ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 39,17 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.03) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución — junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-05 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y las zonas E.1.1-DU.03-01 y E.1.1-DU.03-02 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de actuación de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaen kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6. artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —C.1 motako etxebizitza— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru honen garapenean kontuan eduki beharko da urbanizazioaren muga 100 urteko birgertatze aldiaren uholdearen irismena markatzen duen marrarekin bat etorri beharko dela; nolana ere, jarduera bat gauzatu baino lehen azterketa hidrauliko xehea egin beharko da benetako arriskua zehazteko eta hartu beharreko zuzenketa neurriak ezartzeko.

2.1.1.8. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.04 esparrua I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Durana herrigune osoa hartzen du. Durana herrigune txikia da eta beraren eskualdeko burua; ez dauka eraketa legerik. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 160.154,97 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1).

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6 —para las viviendas de tipo C.1—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Finalmente, el desarrollo de este ámbito tendrá que adecuarse de manera que el límite de la urbanización deberá corresponderse a la línea que señala el alcance de la avenida de período de retorno de 100 años, si bien, antes de cualquier actuación, se elaborará un estudio hidráulico de detalle que determine el riesgo real y las medidas correctoras.

Artículo 2.1.1.8. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.04 I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad del núcleo de Durana, considerado éste como asentamiento mayor de cabecera, tipo pequeño núcleo urbano sin ley de formación. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 160.154,97 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 64.289,93 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.518,31 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 48.514,89 m².

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.431,09 m².

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.825,64 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: berrogeita hemezortzi (58) daude eta hogeita bat (21) egin daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.5-01 zona: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 2. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.551,12 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamabi (12) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. A.6-01 eta A.6-02 zonak: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.829,22 m².

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.764,59 m².

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 17.064,63 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamasei (16) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.021,40 m².

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03 y A.2-04: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 64.289,93 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 2.518,31 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 48.514,89 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 11.431,09 m².

iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 1.825,64 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cincuenta y ocho (58) existentes y veintiuna (21) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.551,12 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: doce (12) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 21.829,22 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 4.764,59 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 17.064,63 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: dieciséis (16) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.4. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.021,40 m².

B. Zonan eraikitzeako baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 6.882,08 m².

B. Zonan eraikitzeako baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. E.1.2-01 zona: bide komunikazioak (kaleak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 9. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 10.349,16 m².

B. Zonan eraikitzeako baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. G.0-01 eta G.0-02 zonak: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorrak dira (aipatu behar da G.0-01 zonan Kontzejuren etxea eta kiroldegia daudela), eta beraiei buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 20.458,04 m².

i. G.0-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.474,32 m².

ii. G.0-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 17.983,72 m².

B. Zonetan eraikitzeako baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.8. G.1-01 zona: gizarte ekipamendua; irakaskuntza.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera irakaskuntzako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 31.861,43 m².

B. Zonan eraikitzeako baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.9. G.5-01 zona: gizarte ekipamendua; osasuna.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera osasuneko gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 171,82 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 6.882,08 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona E.1.2-01: comunicaciones viarias (calles).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 9 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 10.349,16 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zonas G.0-01 y G.0-02: equipamiento comunitario genérico.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario genérico —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que la zona G.0-01 engloba la casa de concejo y el polideportivo—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 20.458,04 m².

i. Superficie aproximada de la zona G.0-01: 2.474,32 m².

ii. Superficie aproximada de la zona G.0-02: 17.983,72 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.8. Zona G.1-01: equipamiento comunitario docente.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario docente, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 31.861,43 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.9. Zona G.5-01: equipamiento comunitario sanitario.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario sanitario, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 171,82 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.10. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.198,48 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.11. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 542,28 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikitzeke lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko erai-kigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.10. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.198,48 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.11. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 542,28 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos que tengan incidencia en la programación de las actuaciones y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-08 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako: 500 m² etxebizitzako (A mota eta B mota).
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.2-09, A.2-12 eta A.2-13 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.2-15 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako: A mota, 1.000 m² etxebizitzako; C.2 mota, 500 m² etxebizitzako.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/-.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.5.1 azpizonetan 1.5.2.5. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

G.0 azpizonetan 1.5.2.16. eta 1.5.2.17. artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikigarritasuna: jarduera egiteko behar dena.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-08 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 500 m² por vivienda (tipo A y tipo B).
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para las subzonas a.2-09, a.2-12 y a.2-13 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para la subzona a.2-15 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 1.000 m² por vivienda (tipo A) y 500 m² por vivienda (tipo C.2).
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/-.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.5.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.5.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para las subzonas g.0 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.16 y 1.5.2.17, con las siguientes particularidades:

- Edificabilidad: la necesaria para llevar a cabo la actividad.

G.1 azpizonetan 1.5.2.16. eta 1.5.2.17. artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikigarritasuna: jarduera egiteko behar dena.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez, eraikineko erabilerarako mugarekin lerrokatu beharra gomendatzen duenean izan ezik.
- Eraikinaren altuera, gehienez: 12 metro. Hala ere, kirol eraikinak jarduera egiteko behar den bezain altuak izan daitezke.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokatadura, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamendurekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineke legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluako 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Para las subzonas g.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.16 y 1.5.2.17, con las siguientes particularidades:

- Edificabilidad: la necesaria para llevar a cabo la actividad.
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

- Altura máxima de la edificación: 12 metros. No obstante, los edificios deportivos podrán alcanzar la altura necesaria para llevar a cabo la actividad.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

2.1.1.9. artikulua Antolamendu xehatuko DU.05 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; Duranako herriguneko ikas-tolaren aurrean dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Duranako UAU-1 eremutik dator (dagoeneko guztiz gauzatuta dago); horren xehetasun azterlana eta urbanizazio proiektua behin betiko onartu ziren 2004ko urriaren 14an eta 15ean, hurrenez hurren, eta aldi berean argitaratu ziren ALHAOn, 2004ko azaroaren 5ean (128. zenbakia).

Azalera 4.381,80 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapenerako ereduaren ardatza gaur egun eraikita dagoen espazioaren antolamendua finkatzea da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.381,80 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoruaren programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategorian hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru.

Artículo 2.1.1.9. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.05**I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada en frente de la ikastola del núcleo de Durana. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene de la UAU-1 de Durana, ya ejecutada en su totalidad, cuyo estudio de detalle y proyecto de urbanización fueron aprobados definitivamente con fechas de 14 y 15 de octubre de 2004, respectivamente, y publicados ambos en el BOTHA nº 128 con fecha de 5 de noviembre de 2004.

Su superficie aproximada es de 4.381,80 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación de la ordenación del espacio edificado actual.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.381,80 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Buruzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

1.5.2 kapituluako 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.1.10. artikulua Antolamendu xehatuko DU.06 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; Ikastolabidea kalearen hegoaldean eta antolamendu xehatuko DU.05 esparruaren hego-mendebaldean dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetan Durana MOA-3 zen eremutik dator; arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta beraien hirigintzako arauen testu bategina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.10. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.06

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al sur de la calle Ikastolabidea y al suroeste del ámbito de ordenación pormenorizada DU.05. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene del MOA-2 de Durana, denominado así en las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia —aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, cuya ordenación

arauegia Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen Duranako UAU-1 unitateari buruzko aldaketan ezarri ziren Arabako Foru Aldundiko Lurralde Plangintza eta Informazio Zerbitzuak egindako dokumentu baten bidez (1992ko azaroa).

Azalera 19.211,92 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren ardatza bizitegien ehundura finkatzea da; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 19.211,92 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamahiru (13) daude eta bat (1) eraiki daiteke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategina hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoruaren programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilera

Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategineko 185. artikuluan ezarritakoa aplikatu behar da. Artikulu horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2. KAPITULUAN azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

y normativa urbanística quedaba, a su vez, vinculada y dispuesta en la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia, relativa a la Unidad UAU-1 de Durana", mediante documento formalizado por el Servicio de Planeamiento e Información del Territorio de la Diputación Foral de Álava, en Noviembre de 1992.

Su superficie aproximada es de 19.211,92 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 19.211,92 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: trece (13) existentes y una (1) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al texto refundido de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al artículo 185 del texto refundido de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Haztopen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztopen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilera	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.11. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.07 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; antolamendu xehatuko DU.06 esparruaren hegoaldean eta A-3002 foru errepidearen ekialdean dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Duranako SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatu dago; azaroaren 9ko 1071/2000 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko azaroaren 24an argitaratu zen ALHAOn (136. zenbakia).

Azalera 46.012,48 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren ardatza bizitegien ehundura finkatzea da; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.07

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al sur del ámbito de ordenación pormenorizada DU.06 y al este de la carretera foral A-3002. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-1 de Durana ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 1071/2000, de 9 de noviembre, fue publicada en el BOTHERA nº 136 con fecha de 24 de noviembre de 2000.

Su superficie aproximada es de 46.012,48 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 46.012,48 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita zazpi (27) daude eta sei (6) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Duranako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Duranako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak Duranako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren arabera ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak Duranako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3. artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Duranako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (hiri antolamendurako plan orokor honetako P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinen, jabaria eta erabilera

Duranako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2. KAPITULUAN azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Duranako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 46.012,48 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: veintisiete (27) existentes y seis (6) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Duranako SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Duranako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2. artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.12. artikulua. Antolamendu xehatuko DU.08 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Industrial zona arrunta; Eskalmenditik gertu dago, udalerraren hegoaldean, Durana eta Gasteiz lotzen dituen A-3002 foru errepidearen ondoan. Zona honetan hozkuntza instalazioak egiten dituen "Fiasa" enpresa dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Duranako Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetan MOA-4 zen eremutik dator (arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta beraien hirigintzako arauen testuategina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Ere mu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Duranako UI1 unitateari buruzko OR-4 ordenantzako 113. artikuluan ezarri ziren (Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testuategina, ALHAOn 1990eko martxoaren 5ean argitaratua).

Azalera 18.255,68 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Hirigintzako tresna honen arabera ez da sortuko industria zona berririk; horrenbestez, garapenerako ereduaren ardatza "Fiasa" hozkuntza instalazioen enpresa noizbait ordeztzeko edota zabaltzeko aukera arautzea da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. B.1-01 zona: industria arrunta.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera industria zona arrunta da eta berari buruzko arauak B.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 4. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 18.255,68 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-1 de Durana y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.12. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.08

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona industrial común, próxima a Eskalmendi y situada al sur del municipio junto a la carretera foral A-3002 que comunica Durana con Vitoria-Gasteiz, en la que se encuentra la empresa de instalaciones frigoríficas "Fiasa". Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene del MOA-4 de Durana, denominado así en las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia —aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, cuya ordenación y normativa urbanística quedaba, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 113 de la ordenanza OR-4 sobre UI1 de Durana, correspondiente al texto refundido de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia, publicado en el BOTHA con fecha de 5 de marzo de 1990.

Su superficie aproximada es de 18.255,68 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Puesto que el presente instrumento urbanístico no contempla la creación de nuevas zonas industriales, el modelo de desarrollo se enfoca a la regulación de una posible sustitución y/o ampliación de la empresa de instalaciones frigoríficas "Fiasa".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona B.1-01: industrial común.

Zona global de uso privado y calificada como zona industrial común, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas B.1, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 18.255,68 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHATZAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikitutako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

B.1.2 azpizonetan zehaztutako hauek aplikatuko dira:

- Hirigintzako eraikigarritasuna, gehienez: 0,70 m²t/m²s.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako: ezin da lurrik banandu.

- Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1), zaindariaren etxea.

- Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: II.

- Eraikinaren altuera, gehienez: 10 metro; altuera horren gainetik ezin da eraiki ez erabilerarik ezarri.

- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: ehuneko 60.

- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak: debekatuta daude.

- Baldintza gehigarriak:

3. poligonoko 32-A lurzatia, poligono bereko 484. lurzatiari erantsita dagoena, "Fiasa" enpresari lotuta egon behar da, eta ezin da lurrik banandu.

- Aparkalekuak: arau orokorretako 1.3.1.15. artikuluko 5. puntuan aparkatzeko plazaz ezarritakoa bete behar da.

- Baimendutako erabilerak:

- Berezko erabilera: industria arrunta.

- Erabilera bateragarriak: etxebizitza (zaindariarena bakarrik), bulegoak, biltegia, garajeak eta aparkalekuak.

- Gainerako parametroak libreak dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztutako orokorrek aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztutako koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztutako koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas b.1.2 regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad urbanística máxima: 0,70 m²t/m²s.

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

- Número máximo de viviendas: una (1), la vivienda del guarda.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II.

- Altura máxima de la edificación: 10 metros, no autorizándose ningún tipo de construcción ni uso por encima de la altura señalada.

- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 60 por ciento.

- Salientes y entrantes en fachadas: quedan prohibidos.

- Condiciones adicionales:

- La parcela 32-A del polígono 3, agregada a la 484 del polígono 3, deberá quedar vinculada a la empresa "Fiasa" sin admitir segregación alguna.

- Aparcamientos: se cumplirá lo señalado en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 de la normativa general sobre previsión de plazas de aparcamiento.

- Usos autorizados:

- Uso característico: industrial común.

- Usos compatibles: vivienda (única y exclusivamente la vivienda del guarda), oficinas, almacén, garajes y aparcamiento.

- El resto de parámetros son libres.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.13. artikulua. Antolamendu xehatuko LA.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Landa dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 26.964,85 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Kontuan eduki behar da Landako herrigunea herri onurako 659. zenbakiko mendian dagoela; hona izena: "Monte alto de Arlabán". Ondorioz, antolamendu xehatuko esparru honetan bideak egiteko ezinbestekoa da mendi publiko hori desafektatzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 14.745,55 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 440,21 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.635,83 m².

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.770,71 m².

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.898,80 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamahiru (13) daude eta bi (2) eraiki daitezke.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.13. Ámbito de ordenación pormenorizada LA.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural incluida en la localidad de Landa. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 26.964,85 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

• Debe tenerse en cuenta que todo el territorio en el que se ubica el núcleo de Landa es Monte de Utilidad Pública (MUP) nº 659, denominado "Monte alto de Arlabán". En consecuencia, la vialidad de este ámbito de ordenación pormenorizada está supeditada a la desafectación de dicho monte público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03 y A.2-04: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 14.745,55 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 440,21 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 6.635,83 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 3.770,71 m².

iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 3.898,80 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: trece (13) existentes y dos (2) de nueva creación.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. C.2-01 zona: hirugarren sektorea; ostalaritza.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hirugarren sektoreko ostalaritza zona da (aipatu behar da jatetxearen goiko solairuetan etxebizitza bat dagoela), eta berari buruzko arauak C.2 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 6. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.729,74 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 250,69 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hauek hiri zeharbideak dira eta beraien funtzio nagusiari mugakide dituzten lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.756,77 m².

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 812,32 m².

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.944,45 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio librearen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 12. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.377,17 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduen sistema orokorra da (aipatu

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona C.2.-01: terciario de hostelería.

Zona global de uso privado y calificada como zona terciaria de hostelería —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que el restaurante comparte espacio con una vivienda situada en plantas altas—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas C.2, definidas en el punto 6 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.729,74 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 250,69 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana estas zonas adquieren el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 3.756,77 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 812,32 m².

ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 2.944,45 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.377,17 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional —como caso especial, hay que

behar da Kontzejuaren biltzar aretoaren ondoan sozietate gastro-nomiko bat dagoela), eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 626,97 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. I-01 eta I-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 17. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 477,96 m².

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 170,50 m².

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 307,46 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

incidir en el hecho de que la sala de concejo comparte espacio con una sociedad gastronómica—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 626,97 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zonas I-01 e I-02: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 477,96 m².

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 170,50 m².

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 307,46 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).

• Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).

• Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.

• Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

• Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuari ezarritakoarekin bat etorriz.

C.2 azpizonetan 1.5.2.10. eta 1.5.2.11. artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III (a edo b)/I Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu. Kasu berezia denez gero, jabetxearen gaineko etxebizitzari 1.5.2.3. artikuluan A.2 azpizonetarako ezarritako zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduetarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurzoru Historikoko errepideei buruzkoa; 11/2007 Foru Araua, martxoaren 26koa, Mendiei buruzkoa.

• La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).

• La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

• Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

• La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas c.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.10 y 1.5.2.11, con las siguientes particularidades:

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: III(a ó b)/I.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas. Como caso especial, para la vivienda situada en las plantas altas del edificio del restaurante regirán las determinaciones establecidas dispuestas en el artículo 1.5.2.3 para las subzonas a.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava, así como en la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de montes.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.14. artikulua. Antolamendu xehatuko LU.01 esparrua I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Lukoko herrigune osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 35.303,95 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02 eta A.2-03 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 29.259,38 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.926,29 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 9.637,60 m².

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 14.695,49 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita bi (22) daude eta hamaika (11) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.5-01 eta A.5-02 zonak: dentsitate baxuko bizitegi zonak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 2. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.843,90 m².

i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.556,92 m².

ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 286,98 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: lau (4) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.306,04 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.14. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.01 I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad del núcleo de Luko. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 35.303,95 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02 y A.2-03: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 29.259,38 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 4.926,29 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 9.637,60 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 14.695,49 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: veintidós (22) existentes y once (11) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zonas A.5-01 y A.5-02: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.843,90 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.5-01: 1.556,92 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.5-02: 286,98 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cuatro (4) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.306,04 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.651,17 m².

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.425,33 m².

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 225,84 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kirolatarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 137,29 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 106,18 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana la zona E.1.1-01 adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 2.651,17 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 2.425,33 m².

ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 225,84 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 137,29 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 106,18 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHATZAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-04 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I

A.2-01, A.2-06 eta A.2-07 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I
Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.5.2 azpizonetan 1.5.2.6. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluak berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-04 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Para las subzonas a.2-01, a.2-06 y a.2-07 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.5.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepedeei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru honen garapenean kontuan eduki beharko da urbanizazioaren muga 100 urteko birgertatze aldiaren uholdearen irismena markatzen duen marrarekin bat etorri beharko dela; nolana ere, jarduera bat gauzatu baino lehen azterketa hidrauliko xehea egin beharko da benetako arriskua zehazteko eta hartu beharreko zuzenketa neurriak ezartzeko.

2.1.1.15. artikulua. Antolamendu xehatuko ME.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Mendibil osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 54.151,92 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Eliza ondoko belardiko espazio publikoetara heltzeko bideak hobetzeko obretan ezarritako lerrokadurak errespetatu behar dira (Kontzejuaren etxearen inguruan).

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzorua hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako gutzirako azalera, gutxi gorabehera: 37.903,20 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.027,36 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.465,54 m².

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Finalmente, el desarrollo de este ámbito tendrá que adecuarse de manera que el límite de la urbanización deberá corresponderse a la línea que señala el alcance de la avenida de período de retorno de 100 años, si bien, antes de cualquier actuación, se elaborará un estudio hidráulico de detalle que determine el riesgo real y las medidas correctoras.

Artículo 2.1.1.15. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad de Mendibil. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 54.151,92 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

• Respetar las alineaciones previstas en las obras de mejora de accesibilidad de espacios públicos en la zona del prado de la iglesia, en las inmediaciones de la casa de concejo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03 y A.2-04: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 37.903,20 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 3.027,36 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 3.465,54 m².

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 19.812,24 m².

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.598,06 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamabost (15) daude eta hiru (3) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 11.064,87 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: zazpi (7) daude eta bat (1) eraiki daiteke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 328,99 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide komunikazioak (errepedeak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepedeak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.586,53 m².

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.522,22 m².

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 64,31 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 127,76 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 19.812,24 m².

iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 11.598,06 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: quince (15) existentes y tres (3) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 11.064,87 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: siete (7) existentes y una (1) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 328,99 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana la zona E.1.1-01 adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 4.586,53 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 4.522,22 m².

ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 64,31 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 127,76 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da (aipatu behar da Kontzejuaren biltzar aretoaren ondoan etxebizitza bat dagoela beheko solairuan eta goikoetan), eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 140,59 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORIA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-03 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

2.6. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que la sala de concejo dispone de una vivienda en planta baja y plantas altas—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 140,59 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-03 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.
A.2-09 eta A.2-10 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

• Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuari ezarritakoarekin bat etorriz.

• Gutxieneko lurzattia, lur zatiketatarako: 3.000 m² etxebizitzako (A mota).

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.
Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

• Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuari ezarritakoarekin bat etorriz.

• Gutxieneko lurzattia, lur zatiketatarako: ezin da lurrik banandu.

• Lurzati bakoitzeko eraikinen kopurua: lurzati bakoitzean ezin dira egon bi etxebizitza eraikin baino gehiago.

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu. Kasu berezia denez gero, Kontzejuaren biltzar aretoa dagoen eraikineko lehen solairuari 1.5.2.3. artikuluan A.2 azpizone-tarako ezarritako zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.
Para las subzonas a.2-09 y a.2-10 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

• La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

• Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 3.000 m² por vivienda (tipo A).

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.
Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

• La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

• Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

• Número de edificios en una parcela: en una parcela no podrán situarse dos o más edificios destinados a usos de vivienda.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas. Como caso especial, para la vivienda situada en la primera planta del edificio de la sala de concejo regirán las determinaciones establecidas dispuestas en el artículo 1.5.2.3 para las subzonas a.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.16. artikulua. Antolamendu xehatuko NA.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Langara Ganboako herrigune osoa hartzen du, erdialdea izan ezik (antolamendu xehatuko NA.02 esparrua). Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 19.823,02 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02 eta A.2-03 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 19.823,02 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.133,98 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 7.591,35 m².

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.097,69 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamasei (16) daude eta bi (2) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.16. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad del núcleo de Nanclares de Gamboa, exceptuando su zona central correspondiente con el ámbito de ordenación pormenorizada NA.02. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 19.823,02 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02 y A.2-03: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 19.823,02 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 11.133,98 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 7.591,35 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 1.097,69 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: dieciséis (16) existentes y dos (2) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia
Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHATZAPENAK

1. Hiri lurzuaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-01, A.2-03, A.2-06 eta A.2-07 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

• Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 6 metro gutxienez.

A.2-08 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III(b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluak berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo
En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo
No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2-01, a.2-03, a.2-06 y a.2-07 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.
- Separación de los edificios a linderos: 6 metros como mínimo.

Para la subzona a.2-08 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: III(b)/I.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Esparruko azpizona guztietan haztaperen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerrak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

San Estebanen parrokia elizak 1. mailako babesa dauka eraikinen katalogoan; gainera, EAEko monumentu multzo izendatzeko proposatu dute. Beste alde batetik, eraikina norbanako bati saldu zitzaion eta gaur egun etxebizitza da. Eraikina katalogotik atera behar da eta berriazko antolamendua ezarri behar zaio egoera erregulatzeko.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztaillaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.17. artikulua. Antolamendu xehatuko NA.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurereko herrigune zaharreko bizitegi zona; Langara Ganboako erdigunean dago, mendi hegaletik urtegitantz. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 12.319,13 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea, garatzea eta finkatzea dira, helburua herriguneko iparra eta hegoa lotzea dela.

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

La iglesia parroquial de San Esteban está presente en el catálogo de edificación con protección de grado 1 y, además, está propuesta para declarar como conjunto monumental de la CAPV. Por otro lado, el edificio fue vendido a un particular y en la actualidad es una vivienda. Esta edificación deberá ser objeto de descatalogación y de una ordenación específica que regule su situación.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.17. Ámbito de ordenación pomenorizada NA.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de asentamiento antiguo de carácter rural, situada en el centro de la localidad de Nanclares de Gamboa, que desciende por la ladera hacia el embalse. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 12.319,13 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación, desarrollo y consolidación del ámbito, de forma que articule y dé continuidad entre la zona norte y sur del núcleo.

• Langara Ganboako gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udallerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago, paisaia aldetik toki nabarmenean egon arren. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz, familia bakarreko etxebizitza (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialak markatutako helburuek lehentasuna emandako tipoetako batzuekin bat ez etorri.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorrako P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2.-01 zona: bizitegiak, landa lurteko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurteko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.319,13 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hamar (10) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 4.030 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 3.080 m²t. Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 950 m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu zehatzak zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Lehenetsitako erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3. artikuluan antolamendu zehatzuko "a.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu zehatzak zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.10); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapenean planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu zehatzak ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrezan asetzeko.

• El núcleo de Nanclares de Gamboa se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación dispersa de caseríos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio a pesar de encontrarse en un enclave paisajístico privilegiado. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento muy limitadas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por tanto se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con alguno de los tipos priorizados por los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 12.319,13 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y diez (10) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 4.030 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 3.080 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 950 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos priorizados y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.2" en el artículo 1.5.2.3.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto el único ámbito de actuación integrada (AI.10) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución — junto con los sistemas de actuación correspondientes —, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

Quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztutako hauek errespetatu behar dira:

- Bide sistemaren oinarria esparruko kale bakarra izango da (iparra-hegoa norabidean dago). Plan bereziak lurzati eraikigarrietara heltzeko bide zaharra finkatuko ditu: bidearen ebakidura sei (6) metrokoa izango da gutxienez.

- Aurreko bide nagusiaren zeharkako ebakiduraren zabalera zortzi (8) metrokoa izango da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako: 500 m².

- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 10 metro lineal.

- Eraikinen profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

- Eraikinen lurzoruaren okupazioa, gehienez: ehuneko 40.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztutako ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —A motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2. kapituluko berriazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztutako koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztutako koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduetarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario se apoyará en la calle Única que recorre de norte a sur el ámbito. El plan especial consolidará el sistema viario preexistente necesario para permitir el acceso a las parcelas edificables con una sección de vía mínima de seis (6) metros.

- La sección transversal del vial principal anteriormente descrito preverá una anchura de ocho (8) metros.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 500 m².

- Dimensión mínima del lindero frontal de nuevas parcelas: 10 metros lineales.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 40 por ciento.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3 —para las viviendas de tipo A—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.18. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Ullibarri Ganboan dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 71.444,14 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 50.798,37 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 18.486,80 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 32.311,57 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita hamaika (31) daude eta bost (5) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 9.274,47 m².

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.461,08 m².

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.813,39 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.18. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural incluida en la localidad de Ullibarri-Gamboa. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 71.444,14 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento por colmatación de parcelas no edificadas.

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 50.798,37 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 18.486,80 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 32.311,57 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: treinta y una (31) existentes y cinco (5) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 9.274,47 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 2.461,08 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 6.813,39 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida

buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 637,27 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 7.463,49 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kiroleterako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 227,86 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.493,42 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.549,26 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetarako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 637,27 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 7.463,49 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 227,86 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.493,42 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.549,26 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKA-TUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapan orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapan orokorrak aplikatuko dira.

C.2 azpizonetan 1.5.2.10. eta 1.5.2.11 artikuluetan ezarritako zehaztapan orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I
- Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapan orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades.

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para las subzonas c.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.10 y 1.5.2.11, con las siguientes particularidades:

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerroakurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepedeei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.19. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; Ullibarri Ganboako ipar-mendebaldean dago, Txoisa auzoan. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzaturik dago; uztailaren 26ko 690/2004 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko abuztuaren 26an argitaratu zen ALHAOn (98. zenbakia).

Azalera 29.275,55 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren ardatza bizitegien ehundura finkatzea da; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 29.275,55 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: lau (4) daude eta hamazazpi (17) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.19. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al noroeste de la localidad de Ullibarri-Gamboa, en el barrio Txoisa. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 690/2004, de 26 de julio, fue publicada en el BOTHA nº 98 de 25 de agosto de 2004.

Su superficie aproximada es de 29.275,55 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 29.275,55 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cuatro (4) existentes y diecisiete (17) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia
Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea
Ez da ezarri baldintza berezirik.
5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.
6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak
Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.
7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Tokiko sistemen oinarriko ezaugarriak Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean ezarri dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3. artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua
Esparru honen antolamendu xehatua Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (hiri antolamendurako plan orokor honetako P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak
Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2. KAPITULUAN azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa
Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra
Ez da ezarri.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo
En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo
No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste
No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial
No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales
Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada
La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso
Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa.

En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media
Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares
No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras
Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución
No se establece.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Ullibarri Ganboako SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2. artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluako 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.20. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.03 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lureko herrigune zaharreko bizitegi zona; Santiagolarra auzo osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 22.567,01 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lureko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra dira; kalifikazioaren arabera landa lureko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 14.966,64 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.905,14 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.061,50 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bederatzi (9) daude eta bat (1) eraiki daiteke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 557,61 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. G.6-01 zona: gizarte ekipamendua; gizarte zerbitzuak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 7.042,76 m².

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullibarri-Gamboa y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.20. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la totalidad del barrio de Santiagolarra. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 22.567,01 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 14.966,64 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 10.905,14 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 4.061,50 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: nueve (9) existentes y una (1) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 557,61 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona G.6-01: equipamiento comunitario de servicios sociales.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios sociales, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 7.042,76 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluan honetan azpizona bakoitzeko ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea
Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHATZAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-02 azpizonan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehenik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehenik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako: ezin da lurrik banandu.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

G.6 azpizonetan 1.5.2.16. eta 1.5.2.17. artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo
No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-02 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas g.6 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.16 y 1.5.2.17.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Haztopen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztopen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerrak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.21. artikulua. Antolamendu xehatuko ZI.01 esparrua I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Ziriano herrigune osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 18.732,81 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren funtsak landa lurreko bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da. Helburua herrigune itxura sendotzea da, ardatza San Rokeko bidea dela: Done Joan Ebanjelariaren parrokia elizaraino eta hilerriaren atzealderaino luzatuko da (gaur egun egoera txarrean dago).

• Lurzati eraikigarriak sarbide izango duten ardatz horren alboetan egongo dira.

• Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako. Gainera, herriguneari etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.21. Ámbito de ordenación pormenorizada ZI.01 I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la totalidad del núcleo de Ziriano. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 18.732,81 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial de carácter rural, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas, dándole un carácter más urbano con el camino de San Roque como eje vertebrador, prolongándolo hasta la iglesia parroquial de San Juan Evangelista y el cementerio en su parte trasera, que en la actualidad se encuentra en un mal estado de conservación.

• Las parcelas edificables darán frente a este eje vertebrador comentado en el párrafo anterior y desde el cual se accederá a las mismas.

• Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público, así como la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.

- Ziraio gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerrriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz, familia bakarreko etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialak markatutako helburuek lehentasuna emandako tipoetako batzuekin bat ez etorri.

- Bestalde, esparru honetako azalera aurreko planeamendutik dator hein handiengan eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPK gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren ehuneko 100). Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, hazkunde proposamen hau justifikatuta dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 16.702,81 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta bost (5) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 559,49 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.470,50 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

- El núcleo de Ziriario se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación de caseríos con vivienda y sucesivos anexos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento prácticamente nulas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por lo tanto, se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con alguno de los tipos priorizados por los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central.

- Por otro lado, la superficie de este ámbito, heredado en su mayor parte del planeamiento anterior, engloba más parcelas edificables que edificaciones existentes. Esto desemboca en la superación del límite de crecimiento establecido por el PTP de Álava Central para este tipo de núcleos (el 100 por ciento de viviendas existentes). Dadas las características particulares de este núcleo, y la necesidad de consolidar y agrupar la edificación en un asentamiento compacto e identificable mediante una estructura urbana, se considera justificada esta propuesta de crecimiento.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 16.702,81 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y cinco (5) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 559,49 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.470,50 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea
 Ez da ezarri baldintza berezirik.
 5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen zehatua berraztertze irizpideak
 Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio zehatua

Esparru honen antolamendu zehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

• Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: ehuneko 40.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo
 No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste
 No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial
 No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales
 No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización
 Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
- La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
- Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.
 • Ocupación máxima del suelo por la edificación: 40 por ciento.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerroakurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria, Fomento Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartua (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.22. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurteko herrigune zaharrek bizitegi zona; ia Zurbanoko herrigune osoa hartzen du. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru honetan Zurbanoko UAU-2 eta UAU-3 unitateak daude (guztiz gauzaturata daude biak). Zurbanoko UAU-2 unitatearen xehetasun azterlana behin betiko onartu zen 2000ko azaroaren 9an eta 2000ko abenduaren 13an argitaratu zen ALHAOn (143. zenbakia). Zurbanoko UAU-3 unitatearen xehetasun azterlana behin betiko onartu zen 2000ko irailaren 14an eta 2000ko urriaren 11n argitaratu zen ALHAOn (118. zenbakia).

Azalera 138.761,10 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren ardatzak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.

• Gainera, hutsik dauden zentroak eraberritu nahi dira ekipamendu zonak eta espazio libreak sortzeko, eta Gaztua errearen bidez berregituratuko dira (errekak ekialdetik mendebalderantz zeharkatzen du herrigunea).

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurteko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurteko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 111.694,83 m².

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.22. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad de la localidad de Zurbano. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito contiene las UAU-2 y UAU-3 de Zurbano ya ejecutadas en su totalidad. El estudio de detalle de la UAU-2 de Zurbano fue aprobado definitivamente el 9 de noviembre de 2000 y publicado en el BOTHA nº 143 de 13 de Diciembre de 2000. El estudio de detalle de la UAU-3 de Zurbano fue aprobado definitivamente el 14 de septiembre de 2000 y publicado en el BOTHA nº 118 de 11 de octubre de 2000.

Su superficie aproximada es de 138.761,10 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

• Se pretende, asimismo, la remodelación de los centros vacíos creando zonas de equipamiento, espacios libres y una estructuración de los mismos a través del arroyo Gaztua que surca el casco urbano de este a oeste.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 111.694,83 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.490,58 m².
 ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 106.204,25 m².
 B. Zonetan eraikitzeke baldintzak:
 i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hirurogeita sei (66) daude eta hemeretzi (19) egin daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraie buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorra dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.427,04 m².

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 12.450,60 m².

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 8.976,44 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamalau (14) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorra dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.491,46 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorra dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 802,54 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorra dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.896,30 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. I-01, I-02, I-03, I-04, I-05, I-06 eta I-07 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 5.490,58 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 106.204,25 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: sesenta y seis (66) existentes y diecinueve (19) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 21.427,04 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 12.450,60 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 8.976,44 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: catorce (14) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.491,46 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 802,54 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.896,30 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zonas I-01, I-02, I-03, I-04, I-05, I-06 e I-07: dominio público hidráulico superficial.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 17. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.448,95 m².

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 248,01 m².

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 281,59 m².

iii. I-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 193,89 m².

iv. I-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 96,09 m².

v. I-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 372,09 m².

vi. I-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 173,81 m².

vii. I-07 zonako azalera, gutxi gorabehera: 83,47 m².

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzetako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzuaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikin motak:

• Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

• Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.

• Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

• Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.448,95 m².

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 248,01 m².

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 281,59 m².

iii. Superficie aproximada de la zona I-03: 193,89 m².

iv. Superficie aproximada de la zona I-04: 96,09 m².

v. Superficie aproximada de la zona I-05: 372,09 m².

vi. Superficie aproximada de la zona I-06: 173,81 m².

vii. Superficie aproximada de la zona I-07: 83,47 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

• Tipología edificatoria:

• La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).

• La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

• Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

• La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.6.2 azpizonetan 1.5.2.8. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF.: BOE	ERREF.: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB.
• Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
• Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
• Etxebizitza libre: blokea	2,50	0,56
• Etxebizitza libre: atxikia	3,00	0,67
• Etxebizitza libre: familia bakarrekoa	4,50	1,00
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
• Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
• Hirugarren sektorea	0,50	0,11
• Ekipamendua	0,50	0,11
• Industria	1,00	0,22
• Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilera	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduari bat ez datozenak

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gainera legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepedeei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluako 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.23. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.02 esparrua I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; Zurbanoko ipar-ekialdean dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para las subzonas a.6.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.8.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REF. VPO	REF. VIV. LIBRE UNIF.
• Vivienda de protección oficial	1,00	0,22
• Vivienda tasada	1,70	0,38
• Vivienda libre bloque	2,50	0,56
• Vivienda libre adosada	3,00	0,67
• Vivienda libre unifamiliar	4,50	1,00
• Garaje vivienda tasada	0,20	0,04
• Garaje vivienda libre	0,30	0,07
• Terciario	0,50	0,11
• Equipamiento	0,50	0,11
• Industrial	1,00	0,22
• Usos auxiliares o servidores	0,30	0,07

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquellas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.23. Ámbito de ordenación pomenorizada ZU.02 I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al noreste de la localidad de Zurbano. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Esparru hau Zurbanoko SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatu dago; azaroaren 14ko 305/2000 Foru Aginduen bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko maiatzaren 10ean argitaratu zen ALHAOn (52. zenbakia). Bestalde, aipatu foru agindua betearaztea espedientearen bertan aipatzen ziren aldaketen barneratzeak baldintzatzen zuen. Izan ere, uztailaren 30eko 779/2001 Foru Aginduen bidez betetzat jo ziren apirilaren 14ko 305/2000 Foru Aginduan ezarritako baldintzak; Zurbanoko SAU-1 sektorearen plan partzialaren testu bategina 2001eko irailaren 5ean argitaratu zen ALHAOn (101. zenbakia).

Azalera 42.042,95 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren ardatza bizitegien ehundura finkatzea da; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 42.042,95 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeitabi (20) daude eta hamar (10) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioaren eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Zurbanoko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoruaren programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Zurbanoko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak Zurbanoko SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren arabera ezarriko dira. Urbanizazioaren gutxieneko baldintza teknikoak Zurbanoko SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3. artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzuaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 305/2000, de 14 de abril, fue publicada en el BOTHA nº 52 de 10 de mayo de 2000. La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma. Así, mediante la Orden Foral 779/2001, de 30 de julio, se dieron por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 305/2000, de 14 de abril, y se publicó el texto refundido del Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano en el BOTHA nº 101 de 5 de septiembre de 2001.

Su superficie aproximada es de 42.042,95 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 42.042,95 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: veinte (20) existentes y diez (10) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Zurbanoko SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (hiri antolamendurako plan orokor honetako P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Zurbanoko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2. KAPITULUAN azpizone-tarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Zurbanoko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizone-tako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Zurbanoko SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Zurbanoko SAU-1 sektorearen indarreko plan partzalean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2. artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.24. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.03 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate baxuko bizitegi eremua; Zurbanoko herrigunearen barruan dago. Herrigunea ekialdetik mendebalderantz zeharkatzen duen Gaztua errearen bi ertzetan eraiki gabe dagoen espazioa da, Landa auzoaren eta erdiko auzoaren artean. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Espazio honen inguruan balio arkitektoniko nahikoa duten eraikin batzuk daude (eraikinok babesteko asmoa dago), eta azken urteotan eraikitako familia bakarreko eraikuntza batzuk ere bai.

Azalera 17.661,94 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapenerako ereduaren ardatzak esparruaren antolamendua eta garapena dira, herriguneari jarraitasuna emateko.

- Landa auzoa eta erdiko auzoa lotuko dituen bidea sortzea.

- Gaztua errearen ondoan dagoenez, esparruan bi pasabide berde (espazio publiko) jarri nahi dira; bata, bizitegi eremuaren hegokaldean eta ekialdean eta bestea, Gaztua errearen alde bietan (ibai ertzeko parke legez) uholde arriskuagatik zonarrik zaurgarrienak babestu asmoz, zonaren ingurumena berreskuratzeko eta esparruaren balioari mesede egingo dioten eremu naturalak sortzeko.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.24. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de edificación de bajo desarrollo, situada en el interior del núcleo urbano de Zurbano. Comprende un espacio libre de edificación a ambas márgenes del arroyo Gaztua, que atraviesa el núcleo de este a oeste, y queda delimitada entre la calle Barrio Landa y Barrio medio. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Dicho espacio está circundado por edificaciones de cierto valor arquitectónico, las cuales se pretenden proteger, y a las que se les han sumado, en los últimos años, algunas edificaciones unifamiliares.

Su superficie aproximada es de 17.661,94 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación, desarrollo del ámbito, de forma que dé continuidad al núcleo urbano.

- Proporcionar un vial de conexión entre la calle Barrio Landa y Barrio medio.

- Por su colindancia con el arroyo Gaztua, se pretende dotar al ámbito de dos pasillos verdes (espacios públicos), uno al sur y este del área residencial y otro a ambos lados del arroyo Gaztua (a modo de parque ribereño) con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente la zona y la creación de áreas naturales que favorezcan la puesta en valor del ámbito.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 eta A.5-02 zonak: dentsitate baxuko bizitegi zonak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 2. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 17.395,26 m².

i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.133,71 m².

ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 14.261,55 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hogeita lau (24) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 6.720 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 4.800 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 1.920 m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6. artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 17. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 266,68 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.12); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.5-01 y A.5-02: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 17.395,26 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.5-01: 3.133,71 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.5-02: 14.261,55 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y veinticuatro (24) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 6.720 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 4.800 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 1.920 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.5.2" en el artículo 1.5.2.6.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 266,68 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.12) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución — junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko, H.2-07 zonako zati proportzionala –ZU.03 eremuko eta ZU.05 sektoreko batez besteko eraikigarritasunari buruzkoa- integratutako jarduerari atxikitako sistema orokor bezala zehaztu da.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeak irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Eremua ibai ibilgu baten ondoan planteatu denez, erreka ertzetako landaredia babestea izango da ingurumen irizpide estrategikoa, baita ibaiaren alde bakoitzera gutxienez hamar (10) metro inolako eraikuntzarik gabe uztea ere. Lursailaren zati honetan landaredia lehen-goratu eta landatuko da, ibilguen eta hiri eremu berrietan egingo diren jardueren artean moteltzeko pantaila edo iragazi berde bat egon dadin.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztutako hauek errespetatu beharko dira:

- Eremuko bide sistemaren ardatza Barrio Landa -bizitegi eremuaren mendebaldean- kalea izango da eta hemendik kale bat egingo da gurgildun trafikoarentzat; kale horretatik Barrio medio kalera joango da -esparruaren ekialdean-.

- Bi kaleak lotuko dituen bidearen zeharkako sekzioak hamalau (14) metroko zabalera izango du.

- Zeharkako iragazkortasuna egoteko beste kale batzuk egiteko aukera aginduzko plan berezian aztertuko da.

- Gaztua erreka bi ertzetan bost (5) metro zabaleko tartea egongo dira, landarediz eratuta eta horiek izango dira aipaturiko erreka ibai ertzeko parkeak.

- Era berean, esparruaren hegoaldean eta ekialdean gutxienez zortzi (8) metro zabaleko tarte bat egongo da, landarediz eratuta.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzorua kategoriatan: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, familia bakarreko etxe-bizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la parte proporcional —referida a la edificabilidad media del área ZU.03 y del sector ZU.05— de la zona H.2-07 como sistema general adscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Dado que el área se plantea junto a un curso fluvial, debe adoptarse como criterio ambiental estratégico la protección de la vegetación que crece en las riberas de los arroyos así como el mantenimiento de una distancia mínima de diez (10) metros, en cada una de las márgenes fluviales, libres de cualquier tipo de edificación. En esta franja de terreno se llevarán a cabo trabajos de restauración e implantación vegetal al objeto de crear una pantalla o filtro verde de amortiguación entre los cauces y las actuaciones que se vayan a efectuar en las nuevas zonas urbanas.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito se apoyará en la calle Barrio Landa —al oeste del área residencial— y, desde ese acceso, se establecerá una calle para tráfico rodado que unirá con la calle Barrio medio —al este del ámbito—.

- La sección transversal del vial que una ambas calles será de catorce (14) metros de anchura.

- En el preceptivo plan especial se estudiará la posibilidad de crear otras calles para permitir una permeabilidad transversal.

- En ambas márgenes del arroyo Gaztua se dispondrá de sendas bandas de cinco (5) metros de anchura, con acabado vegetal, las cuales conformarán el parque ribereño del citado arroyo.

- Asimismo, al sur y al este del ámbito se dispondrá de una banda de ocho (8) metros de anchura mínima, con acabado vegetal.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2).

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6. artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —C0,2 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berarizko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztopen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztopen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gainerako legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.25. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.04 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; ZU.02 esparruaren hegoaldean dago, Zurbanoko erdigunean, Encandadua kalearen bi aldeetan. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Esparru hau Zurbanoko SAU-2 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatuta dago; urriaren 29ko 1023/2001 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2001eko azaroaren 21ean argitaratu zen ALHAOn (133. zenbakia). Hala ere, akats materiala aurkitu zen testuan eta maiatzaren 20ko 450/2004 Foru Aginduaren bidez zuzendu zen; zuzenketa 204ko ekainaren 11n argitaratu zen ALHAOn (66. zenbakia).

Azalera 32.678,15 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen ereduaren ardatza bizitegien ehundura finkatzea da; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 31.110,97 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamabost (15) daude eta zortzi (8) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para las subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6 —para las viviendas de tipo C.2—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se aplican en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.25. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.04

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al sur del ámbito ZU.02, en el centro de la localidad de Zurbano y a ambos lados de la calle Encandadua. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 1023/2001, de 29 de octubre, fue publicada en el BOTHA nº 133 de 21 de noviembre de 2001. No obstante, se advirtió un error material en el mismo por lo que, mediante la Orden Foral 450/2004, de 20 de mayo, se procedió a la subsanación del citado error, que quedó publicado en el BOTHA nº 66 de 11 de junio de 2004.

Su superficie aproximada es de 32.678,15 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 31.110,97 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: quince (15) existentes y ocho (8) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 17. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.567,19 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Zurbanoko SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Zurbanoko SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzea

Tokiko sistemen oinarriko ezaugarriak Zurbanoko SAU-2 sektorearen indarreko plan partzialaren arabera ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak Zurbanoko SAU-2 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3. artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHATZAPENAK

1. Hiri lurzuaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Zurbanoko SAU-2 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (hiri antolamendurako plan orokor honetako P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Zurbanoko SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2. KAPITULUAN azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Zurbanoko SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.567,19 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano.

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Zurbanoko SAU-2 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Zurbanoko SAU-2 sektorearen indarreko plan partzialean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2. artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

2.1.2.1. artikulua. Antolamendu xehatuko LU.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Industria sektorea da. Udalerriko iparraldean dago, Legutioko udalerraren mugan; Lladieko industriagunea handitzeko proiektatu da. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 76.438,49 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapenerako ereduaren funtsa udalerrian jarduera ekonomikoetan aritzeko dauden lurak zabaltzea da. Esparru hau Lladieko —Legutioko udalerrira— industriagunearekin batera garatuko da industria jarduera Legutiora bideratzeko eta Gasteizko kontzentrazioa saihesteko.

• Arratzua-Ubarrundiako planeamenduaren eta Legutiokoaren arteko bateragarritasuna bermatzea.

• Arratzua-Ubarrundiako udalerrira osoan eraginik ez badauka ere, Legutio Nafarroarekin eta Kantauri Itsasoko ertzarekin lotzeko herrigune moduan aurkeztea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planean ezartzen dena gorabehera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 92. artikuluan xedatutakoarekin bat etorri, Arratzua-Ubarrundiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zehaztutako hauek ezarri dira egiturazko antolamendurako:

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. B.3-01 eta B.3-02 zonak: industria (parke teknologikoa).

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera industria zonak dira (parke teknologikoa) eta beraiei buruzko arauak B.3 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 5. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 72.758,70 m².

i. B.3-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 15.647,87 m².

ii. B.3-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 57.110,83 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 61.840 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 50.930 m²t.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-2 de Urbano y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-2 de Urbano y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

CAPÍTULO 2.1.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.1.2.1. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector industrial, situado al norte del municipio, en la colindancia con el término municipal de Legutio y proyectado como ampliación del polígono industrial de Lladie. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 76.438,49 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ampliación del suelo municipal destinado a actividades económicas desarrollándolo conjuntamente y en total concordancia con el polígono industrial de Lladie —perteneciente al término municipal de Legutio— al objeto de canalizar parte de la actividad industrial hacia Legutio y evitar así la concentración existente en Vitoria.

• Asegurar la compatibilización de planeamientos entre los municipios de Arratzua-Ubarrundia y Legutio.

• Aunque no sea concerniente en su totalidad al municipio de Arratzua-Ubarrundia, presentar a Legutio como núcleo de enlace con Navarra y la cornisa cantábrica.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio, según lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, las determinaciones de ordenación estructural adoptadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Arratzua-Ubarrundia para este ámbito son las siguientes:

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas B.3-01 y B.3-02: industrial (parque tecnológico).

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas industriales (parque tecnológico), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas B.3, definidas en el punto 5 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 72.758,70 m².

i. Superficie aproximada de la zona B.3-01: 15.647,87 m².

ii. Superficie aproximada de la zona B.3-02: 57.110,83 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 61.840 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 50.930 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hiri-gintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 10.910 m²t.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak industria eta hirugarren sektorea dira; erabilera bateragarri bat dago: gizarte ekipamendua.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 17. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.679,77 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian aintzat hartuko da Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik; hala ere, Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri baldintza berezirik; hala ere, aintzat hartuko da 1.3.2.5. artikulua edo Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik; hala ere, Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzea

Tokiko sistemen oinarriko ezaugarriak Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planarekin bat etorriko dira. Urbanizazio obren gutxieneke baldintza teknikoak ezartzeko Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat, edo bestela 1.4.5.3. artikulua.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Aginduzko plan partzialesan hartu behar da aintzat.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 10.910 m²t.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos son el industrial y el terciario, y el uso compatible el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 3.679,77 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se estará a lo dispuesto en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Se estará a lo dispuesto en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5 o de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al preceptivo plan parcial.

1.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzialean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Plan partzialean ezarriko dira edo, bestela, 1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan, Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planean ezartzen dena gorabehera.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan, Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planean ezartzen dena gorabehera.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialean ezarriko dira; hala ere, Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira, eta Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planean xedatzen direnak ere bai.

2.1.2.2. artikulua. Antolamendu xehatuko ME.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

dentsitate oso baxuko bizitegi sektorea da; Uritxiti aldean dago, Mendibilgo herrigunearen ekialdean. Egungo hiri lurzoruaen jarraipen gisa proiektatu da. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 14.693,44 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapenerako ereduaren ardatza egun dagoen bizitegi multzoa handitzea da: bizitegi batzuk, gutxi, eraikiko dira herrigunearen ekialdean hiri bilbadura finkatzeko; eraikin berriak bat etorriko dira lehendik daudenekin.

• Erdiguneari espazio libreen zona bat sortuko da; herritarren sozializatorako eta gozamenarako lekua izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaen hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 13.470,08 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hemezortzi (18) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

d) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 5.880 m²t.

e) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 4.200 m²t.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2, así como aquéllas que se dispongan en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

Artículo 2.1.2.2. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de muy bajo desarrollo, situado en la zona de Uritxiti, al este del núcleo urbano de Mendibil y proyectado como continuación natural del suelo urbano existente. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 14.693,44 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la ampliación de la agrupación residencial existente con una intervención residencial de muy bajo desarrollo, por la parte este del núcleo, que consolide la trama urbana y con una tipología de vivienda acorde con la preexistente.

• Creación de una céntrica zona de espacios libres, como foco de socialización y disfrute para los habitantes de la localidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 13.470,08 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y dieciocho (18) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

d) Edificabilidad urbanística total: 5.880 m²t.

e) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 4.200 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- f) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 1.680 m²t.
- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.1" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.5. eta 1.5.2.8. artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 12. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.223,36 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.09); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-04 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta F.1-ME.02-01 zona ere, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

Hala ere, aginduzko plan partzialesan ezarriko da Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean proposatutako H.2-04 zonaren kokapena egokiena den edo ez herriko hondakin uren araztegi berria egiteko. Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritakoarekin bat etorri ezean,

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

f) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 1.680 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.1" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.5 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.223,36 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.09) a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-04 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y la zona F.1-ME.02-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

No obstante, será el preceptivo plan parcial el encargado de precisar si la ubicación propuesta por el presente Plan General de Ordenación Urbana de la zona H.2-04 es la más idónea para acoger la nueva estación depuradora de aguas residuales de la localidad.

plan partzalean zona horren kokapena aldatu ahal izango da, eta horren bidez lurzoruaren sailkapena ere bai; horrek ez du ezertan aldatuko ez berrikusiko planeamenduko tresna hau.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzalean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzalean ezarriko da; bertan zehaztapan hauek errespetatu beharko dira:

- Esparruko bide sistemaren funtsean gaur egun herrigunean dauden bideak izango dira; bideok eta sektorea mugakideak dira.
 - Aginduzko plan partzalean beste kale batzuk sortzeko aukera aztertuko da; kaleok ibilgailuentzako eta oinezkoentzako izan litezke.
- Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzalean ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: Bizitegi erabilerarako, a.6.2 azpizonetan bi etxebizitzako eraikin bakarreen dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota) eta a.5.2 azpizonetan ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzalean ezarriko dira.

Plan partzialaren zehaztapan ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6. eta 1.5.2.8. artikuluetan (C.1 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzalean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

1.4. Azpiegituren lerroak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzalean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Buruzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzalean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapan aplikatu behar dira: uren gainerako legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea).

En caso de diferir con el Plan General de Ordenación Urbana, el plan parcial podrá modificar la ubicación de la citada zona y, a su través, la clasificación del suelo sin que ello suponga modificación o revisión alguna del presente instrumento de planeamiento.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito se apoyará en los viales existentes en el núcleo urbano, los cuales quedan colindantes con el sector.
- En el preceptivo plan parcial se estudiará la posibilidad de crear otras calles, que podrán ser de coexistencia.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2 y la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) para las subzonas a.5.2.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I. Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C.1 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2.3. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.04 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate oso baxuko bizitegi sektorea da; Ullibarri Ganboako herrigunearen hego-mendebaldean dago, Malatuaga —sektoreko hegoaldean— eta Erpidea —sektoreko ekialdean— auzoen artean. Eremu hau egungo hiri lurzoruaen jarraipen gisa proiektatu da. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 24.385,78 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Helburua Malatuaga eta Erpidea auzoen lotura ardatz bide baten bitartez finkatzea da; bide hori egingo diren bizitegien eta zuzkiduren euskarria izango da, eta A-3002 foru errepidearekin bat egungo du hilerriaren eta Malatuaga auzoaren mugaren artean.

• Horrela hiri bilbudura finkatuko da eta berezko duen lekutik zabalduko da, eta aldi berean hurrengo jarduketetan A-3002 foru errepidea zuzenean euskarritzat hartzea eragotziko da.

• Erpidea auzoko eraikinen egonkortasuna bermatu behar da (sektoreko lurren mugakide dira, ekialde - hego-ekialdeko muturrean) landare akaberako lur zerrenda batekin, sektoreko lurrak, eraikinak baino gorago daudenak, eror ez daitezten.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.737,98 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hogeita lau (24) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 8.470 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 6.050 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 2.420 m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.2" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.6. eta 1.5.2.8. artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 107,99 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.2.3. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.04

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de muy bajo desarrollo, situado al suroeste del núcleo urbano de Ullibarri-Gamboa, entre los barrios de Malatuaga —al sur del sector— y Erpidea —al este del sector—. El ámbito queda proyectado como continuación natural del suelo urbano existente. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 24.385,78 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Se pretende consolidar la unión de los barrios de Malatuaga y Erpidea mediante un vial vertebrador en el que se apoye la actuación residencial y las dotaciones proyectadas, que desembocan en la carretera foral A-3002 entre el cementerio y el límite del barrio de Malatuaga.

• De esta forma, se establece la consolidación y continuación natural de la trama urbana pero, a su vez, evitando propiciar actuaciones apoyadas directamente en la carretera foral A-3002.

• Garantizar la estabilidad de las edificaciones del barrio Erpidea, colindantes con el sector en su extremo este-sureste, con una franja de acabado vegetal que evite el desprendimiento del terreno situado en el sector y de cota superior al que alberga las mencionadas edificaciones.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 21.737,98 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y veinticuatro (24) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 8.470 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 6.050 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 2.420 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.2" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 107,99 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zoneterako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 12. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.895,09 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. G.0-01 zona: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zoneterako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 644,72 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.11); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epealdia ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-02 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta E.1.1-UL.04-01 eta F.1-UL.04-01 zonak ere, hain zuzen ere jarduketa orokorreko sistema orokorrak.

Lurrak lortzeko ez beste ezertarako, G.0-UL.04-01 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra. Halaber, lurrak eskuratzeko ez beste ezertarako, Duranako 3. poligonoko 394. hiri lurzatioko lurrak —3.264 m² gutxi gorabehera— jarduketa integratuari atxiki zaizkio (lurzatia G.0-DU.04-02 zonaren ekialdean dago).

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.895,09 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 644,72 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.11) a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-02 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y las zonas E.1.1-UL.04-01 y F.1-UL.04-01 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

A efectos únicamente de su obtención, se determina la zona G.0-UL.04-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada. Igualmente, a efectos únicamente de su obtención, queda adscrita a la actuación integrada la superficie correspondiente a la parcela urbana 394 del polígono 3 —de, aproximadamente, 3.264 m²—, situada al este de la zona G.0-DU.04-02 de la localidad de Durana.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharrianak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeako irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzialean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzialean ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu beharko dira:

- Esparruko bide sistemaren ardatza A-3002 foru errepidetik dagoen sarrera izango da. Sarbide horretatik gurpildun trafikoa-arentzako kale bat egingo da eta hiriguneari lotuko zaio ipar-ekialdetik.

- Sektorearen hegoaldean aparkaleku poltsa bat proiektatuko da, G.0-UL.04-01 zonaren ondoan eta Malatuaga auzoan dagoen jatetxearentzako lagungarria izango da.

- Erpidea auzoan eraikuntzen egonkortasuna bermatzeko (sektorearekin muga egiten baitute ekialde-hegoekialde ertzean), landaredizko zati bat jarriko da sektorean dagoen sailean lur jauzirik egon ez dadin; zati horrek aipaturiko eraikuntzek baino kota altuagoa izango du. Horren ondoriozko zonak gutxienez hogeita (20) metro izango da luzean, eta a.2-UL.01-17 azpizonarekin duen muga osoa hartuko du.

Urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialean ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: Bizitegi erabilerarako, a.6.2 azpizonetan bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota) eta a.5.2 azpizonetan ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialean ezarriko dira.

Plan partzialaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6. eta 1.5.2.8. artikuluetan (C.1 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztuak eta batez bestekoak) plan partzialean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan directrices singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito se apoyará en el acceso desde la carretera foral A-3002. Desde ese acceso se establecerá una calle con tráfico rodado que conectará con el casco urbano en el noreste.

- Se proyectará una bolsa de aparcamientos al sur del sector, junto a la zona G.0-UL.04-01, para servir de apoyo al restaurante existente en el barrio Malatuaga.

- Con el fin de garantizar la estabilidad de las edificaciones del barrio Erpidea, colindantes con el sector en su extremo este-sureste, se dispondrá de una franja de acabado vegetal que evite el desprendimiento del terreno situado en el sector y de cota superior al que alberga las mencionadas edificaciones. La zona resultante tendrá una longitud mínima de veinte (20) metros, de tal forma que abarque toda la colindancia con la subzona a.2-UL.01-07.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2 y la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) para las subzonas a.5.2.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C.1 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Aginduzko plan partzialean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Jarduera esparruan uren legedian ezarritako zehaztapenak ezarriko dira, baita EAEko ibai eta erreken ertzak antolatzenko Lurralde Plan Sektorialean (isuri mediterraneo) –horren arabera eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak gutxienez berrogeita hamar (50) metroko atzeraemana izango du urtegiko uren gehieneko maila normaletik, hau da, 546,50 kotari dagokionetik- eta Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritakoak ere.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2.4. artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.05 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate baxuko bizitegi sektorea da; Zurbanoko herrigunearen ekialdean dago. Egungo hiri lurzoruaren jarraipen gisa proiektatu da. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 49.019,39 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Hiri bilbeari jarraipena emango zaio planeamenduak orain arte izan dituen hazkunde irizpideen arabera, eta Zurbanoren kasuan irizpide horiek oso baldintzatuta egon dira bai dauden azpiegituren bidez bai ibai ibilguen uholde arriskuagatik.

• Era berean, dagoen bide eta eraikuntza arloko egitura organikoa mantendu nahi da, inguruko bide batek mugatuta eta zuzkidurentzako espazioek aberastuta, gaur egun Zurbanok ez duen zentralitate eta erlaxazio kontzeptuen ikur izan daitezten. Hori dela eta, zuzkidurentzako espazio guztiak taldekatu egingo dira eta hiri bilbe historikoak eta gaur egun indarrean dagoen planeamenduaren ondorioz sortutakoak bat egiten duten puntuan kokatuko dira.

• Gaztua errekaaren ondoan dagoenez, esparruan pasabide berdeak (espazio publiko) jarri nahi dira Gaztua errekaaren ertzetan (ibai ertzeko parke legez) uholde arriskuagatik zonarik zaurgarrienak babestu asmoz, zonaren ingurumena berreskuratzeko eta esparruaren balioari mesede egingo dioten eremu naturalak sortzeko.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zona: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 2. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 42.219,65 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hirurogeita zortzi (68) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 20.160 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 14.400 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea) —según el cual la alineación máxima de la edificación deberá respetar un retiro mínimo de cincuenta (50) metros desde la línea de máximo nivel normal de las aguas del embalse, esto es, la correspondiente a la cota 546,50—, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.2.4. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.05

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de bajo desarrollo, situado al este del núcleo urbano de Zurbano y proyectado como continuación natural del suelo urbano existente. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 49.019,39 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Dar continuidad a la trama urbana de acuerdo con los criterios de crecimiento que el planeamiento ha mantenido hasta el momento, criterios que, en el caso de Zurbano, siempre han estado muy condicionados tanto por las infraestructuras existentes como por las afecciones de inundabilidad de los cursos fluviales.

• Se pretende, asimismo, mantener la estructura orgánica viaria y edificatoria existente, limitada, eso sí, por un viario perimetral y enriquecida por unos espacios dotacionales que simbolicen los conceptos de centralidad y relación de los cuales Zurbano actualmente carece. Para tal fin, todos los espacios dotacionales quedarán agrupados y su ubicación se corresponde sensiblemente con el punto de unión entre la trama urbana histórica con la de nueva creación surgida del planeamiento actualmente vigente.

• Por su colindancia con el arroyo Gaztua, se pretende dotar al ámbito de pasillos verdes (espacios públicos) en las riberas del arroyo Gaztua (a modo de parque ribereño) con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente la zona y crear áreas naturales que favorezcan la puesta en valor del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 42.219,65 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y sesenta y ocho (68) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 20.160 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 14.400 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 5.760 m²t.
iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.2" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.6. eta 1.5.2.8. artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 12. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.893,13 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. G.0-01 zona: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.954,08 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. I-01 eta I-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 17. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 522,26 m².

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 47,81 m².

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 474,45 m².

B. Zonetako eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

iii. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

iv. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategia esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketara integratuko esparru bakarra identifikatu da (A1.13); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoruaren programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu behar da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketako sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 5.760 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.2" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 3.893,13 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.954,08 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas I-01 e I-02: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 522,26 m².

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 47,81 m².

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 474,45 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

iii. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.

iv. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto el único ámbito de actuación integrada (A1.13) a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko, H.2-07 zonako zati proportzionala -ZU.03 eremuko eta ZU.05 sektoreko batez besteko eraikigarritasunari buruzkoa- integratutako jarduerari atxikitako sistema orokor bezala zehaztu da eta F.1-ZU.05-01 integratutako jardueran inskribatutako sistema orokor bezala.

Lurrak lortzeko, ez beste ezertarako, G.0-ZU.05-01 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gora-behera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Eremua ibai ibilgu baten ondoan planteatu denez, erreka ertzetako landaredia babestea izango da ingurumen irizpide estrategikoa, baita ibaiaren alde bakoitzera gutxienez hamar (10) metro inolako eraikuntzarik gabe uztea ere. Lursailaren zati honetan landaredia lehen goratu eta landatuko da, ibilguen eta hiri eremu berrietan egingo diren jardueren artean moteltzeko pantaila edo iragazi berde bat egon dadin.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzialean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzialean ezarriko da; bertan zehaztapan hauek errespetatu beharko dira:

- Esparruko bide sistemak dagoen hiri lurzorura bi sarrera izango ditu, bata Otxategi auzoaren hegoaldean eta beste esparruaren iparraldean San Esteban kalearen luzapen natural legez, eta esparru honetako mugarekin muga egiten duen inguruko bide batean oinarrituko da.

- Esparruko bide sistemak hamalau (14) metroko zeharkako sekzioa izango du iparraldean eta ekialdean eta hamar (10) metrokoa hegoaldean.

- Aginduzko plan partzialean beste kale batzuk sortzeko aukera aztertuko da; kaleok ibilgailuentzako eta oinezkoentzako izan litezke.

- Gaztua erreka eretzetan landare akaberako zonak egin behar dira, eta gutxienez bost (5) metro zabal izan behar dira.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialean ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la parte proporcional —referida a la edificabilidad media del área ZU.03 y del sector ZU.05— de la zona H.2-07 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y la zona F.1-ZU.05-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

A efectos únicamente de su obtención, se determina la zona G.0-ZU.05-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Dado que el área se plantea junto a un curso fluvial, debe adoptarse como criterio ambiental estratégico la protección de la vegetación que crece en las riberas de los arroyos así como el mantenimiento de una distancia mínima de diez (10) metros, en cada una de las márgenes fluviales, libres de cualquier tipo de edificación. En esta franja de terreno se llevarán a cabo trabajos de restauración e implantación vegetal al objeto de crear una pantalla o filtro verde de amortiguación entre los cauces y las actuaciones que se vayan a efectuar en las nuevas zonas urbanas.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito contará con dos accesos al suelo urbano existente, uno al sur del barrio Otxategi y otro al norte del ámbito como prolongación natural de la calle San Esteban, y se apoyará en un vial periférico colindante con el límite este del ámbito.

- El sistema viario del ámbito contará con una sección transversal de catorce (14) metros en su parte norte y este y de diez (10) metros en su parte sur.

- En el preceptivo plan parcial se estudiará la posibilidad de crear otras calles, que podrán ser de coexistencia.

- En las márgenes del arroyo Gaztua se dispondrán zonas con acabado vegetal de, al menos, cinco (5) metros de anchura.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

• Eraikin motak: Bizitegi erabilerarako, a.6.2 azpizonetan bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota) eta a.5.2 azpizonetan familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).

• Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partziallean ezarriko dira.

Plan partzialaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6. eta 1.5.2.8. artikuluetan (C.2 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partziallean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partziallean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3. artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partziallean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepidei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluako 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.3. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

2.1.3.1. artikulua. Antolamendu xehatuko AU.01 esparrua I.- MUGAK ETA AZALERA

"Álava" klub nautikoa kirol-aisialdiko gizarte ekipamendua da —titularra Landako Administrazio Batzarra da eta baliozko administrazio kontzesioan dago 2014ra arte—; Langara Ganboaren mendealdean dago, A-4011 foru errepedetik gertu, Ullibarri Ganboako urtegiaren hegoaldeko ertzean, Zuhatzako uhartearen aurrean. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 48.294,20 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Ekipamenduaren egungo antolamendua dagoen bezala mantendu nahi da lurzuaren erabilerari dagokionean; horrez gainera gutxienezko hirigintzako parametroak ezarriko dira inoiz zabaldu edo aldatu (aldaketa txikia) egin nahi izanez gero.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: LUR URBANIZAEZINA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-1 planoetan ezarri da.

• Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2 y la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) para las subzonas a.5.2.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I. Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definen en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C.2 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

CAPÍTULO 2.1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.1.3.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.01 I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El club náutico "Álava" es un equipamiento comunitario deportivo-recreativo —con titularidad perteneciente a la Junta Administrativa de Landa y sujeto a una concesión administrativa válida hasta el año 2014— situado al oeste de la localidad de Nanclares de Gamboa, cerca de la carretera foral A-4011, en la ribera sur del embalse de Ullibarri-Gamboa, frente a la isla de Zuaza-Zuhatza. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 48.294,20 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Se pretende mantener la ordenación actual del equipamiento en cuanto a uso del suelo, estableciendo unos parámetros urbanísticos mínimos para una posible ampliación o modificación de carácter mínimo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO NO URBANIZABLE.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-1 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. E.2-01 zona: bide komunikazioak (oinezkoentzako edota txirringarientzako bideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (oinezkoak edota bizikletak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 10. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.302,17 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. G.4-01 eta G.4-02 zonak: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera kiroleterako gizarte ekipamenduaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 45.992,03 m².

i. G.4-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 40.784,94 m².

ii. G.4-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.207,09 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Berrogeita hamar (50) metroko atzerapen zonan (EAEn ibaien eta erreken ur bazterrak babesteko ezarritako lur zerrenda), uraren azaleko gehieneko kotatik (546,50 metro) neurtuta, ezin da egin eraikin ez eraikuntza egonkor berririk; Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen denean eginda daudenak antolamenduaren barruan finkatuta geratzeko dira.

Hondakin urak arazteko sistemek isurketetarako legez ezarritako guztia bete behar dute; berariaz debekatuta dago hondakin urak zuzenean isurtzea, lurrazalean zein lurpean.

Lurpeko azpiegiturak egiteko bidezko plan bereziak idatzi beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri da. Hain zuzen ere, kalifikazio xehatuaren

2.1. Zona E.2-01: comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.2, definidas en el punto 10 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.302,17 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas G.4-01 y G.4-02: equipamiento comunitario deportivo.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 45.992,03 m².

i. Superficie aproximada de la zona G.4-01: 40.784,94 m².

ii. Superficie aproximada de la zona G.4-02: 5.207,09 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

La zona de retiro de cincuenta (50) metros, destinada a protección de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV desde la cota máxima de 546,50 metros de lámina de agua, quedará libre de nuevas construcciones o edificaciones permanentes, quedando consolidadas dentro de la ordenación las preexistentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los sistemas de depuración de aguas residuales deberán garantizar que se cumplan las condiciones de vertido legalmente establecidas, prohibiéndose expresamente el vertido directo, tanto en superficie como en el subsuelo.

Para las infraestructuras subterráneas será necesaria la redacción de los oportunos planes especiales.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Así, el ámbito queda

arabera honelako azpizonak daude: kiroletarako gizarte ekipamenduen azpizona publikoak ("g.4") eta oinezkoentzako edota bizikletentzako komunikazioen azpizona publikoak ("e.2").

Kasu guztietan, lehendik badiren jarduerak aldatzeko edota zabaltzeko bidezko eraikuntza edota urbanizazio proiektua idatzi beharko da.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

G.4 azpizonetan, artikuluko honetako IV.3 puntuan ezarritakoa gorabehera, finkatuta geratuko da hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean dagoen lurzatiaren eta eraikinen antolamendua. Eraikin berriei eta aldatzen direnei zehaztapen hauek aplikatuko zaizkie:

- Eraikigarritasun fisikoa, gehienez: 6.000 m²t; honen barruan lehendik eraikitako azalera eta eraikitzen dena sartzen dira.
 - Gutxieneko lurzati eraikigarria: lehendik dagoena.
 - Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako: ezin da lurrik banandu.
 - Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: II (a edo b)/I
 - Eraikinaren altuera, gehienez: lehendik dagoena.
 - Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tarte: 10 metro.
 - Baldintza gehigarriak: kirol eta aisialdirako instalazioak aldatu edota handitu daitezke, baldin eta sestra gainean bolumenik eraiki behar ez bada eta zehaztapen hauek betetzen badira:
 - Hondartzak artifizialak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
 - Ontziralekuek gehienez ere berrogeita hamar (50) ontzi lotzeko tokia izango dute, eta motordunak galarazita daude.
 - Urtegiaren ertzean bainurako itxitako eremuak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
 - Azaleko aparkalekuak baimenduko dira; gehienez mi mila (2000) metro koadroko azalera izango dute eta ez dira jarraituak izango, bakanduta jarri ahal izango dira bide sareari lotuta edo baimendutako erabilera eta jardueren espazio zerbitzariak izan daitezke. Burutzapenerako tresna urbanizazio proiektua izango da.
 - Aurreko paragrafoan ezarritako azalera dauden aparkalekuei eta balizko hedapenei dagokie.
 - Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira, eta eraikuntzako proiektu bat idatzi beharko da.
 - Baimendutako erabilerak:
 - Berezko erabilerak: gizarte ekipamendua; kirola eta aisialdia.
 - Erabilera bateragarriak:
 - Urarekin zerikusia duten kirol instalazioak: Hondartzak artifizialak, belaontzientzako ontziralekuak, urtegiaren ertzean itxita dauden bainurako eremuak, igerilekuak –estaliak edo gabeak–.
 - Aire libreko kirol instalazio txikiak.
 - Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira.
 - Aire libreko aisia parkeak: piknik eremuak, haurren parkeak, etab.
 - Ingurumena eta ingurumenaren ezagutza indartzen duten instalazio guztiak, inguru naturalean eragin negatiborik izan gabe.
 - Ostalaritzako erabilera.
 - Azaleko aparkalekuak.
 - Bizitoki erabilera: instalazioetako zaintza eta kontrol lanetan aritzen direnentzako familia bakarreko etxebizitza egoteko aukera.
 - Gainerako parametroak libreak dira.
- E.2 azpizonetan eraikinen, jabariaren eta erabileraren inguruko baldintzak baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.
2. Burutzapenerako araubide iragankorra
Ez da ezarri.

calificado pormenorizadamente como subzona pública de equipamiento comunitario deportivo (tipología "g.4") y como subzona pública de comunicaciones peatonales y/o de bicicletas (tipología "e.2").

En cualquier caso, la modificación y/o ampliación de las actividades existentes se realizará mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación y/o urbanización.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas g.4, sin perjuicio de lo señalado en el punto IV.3 del presente artículo, se consolida la ordenación parcelaria y edificatoria existente en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana. Para las edificaciones de nueva planta y para las modificaciones de las existentes regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad física máxima: 6.000 m²t, que incluye la superficie construida ya existente y las posibles ampliaciones.
 - Parcela mínima edificable: la preexistente.
 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
 - Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.
 - Altura máxima de la edificación: la preexistente.
 - Separación de los edificios a linderos: 10 metros.
 - Condiciones adicionales: se permite la modificación y/o ampliación de las instalaciones deportivas y recreativas que no planteen un nuevo volumen edificado sobre rasante, con las siguientes particularidades:
 - Las playas artificiales no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
 - Los embarcaderos tendrán una capacidad máxima de amarre para cincuenta (50) embarcaciones, quedando prohibidas las propulsadas a motor.
 - Las áreas de baño cerradas al borde del embalse no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
 - Se admitirán aparcamientos en superficie con un área máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados y disposición de forma discontinua, que podrán situarse de forma aislada vinculados a la red viaria o bien como espacios servidores de los usos y actividades permitidos. El instrumento de ejecución será el proyecto de urbanización.
 - La superficie establecida en el párrafo anterior corresponde a los aparcamientos existentes y las posibles ampliaciones.
 - Para las casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas, será necesaria la redacción de un proyecto de edificación.
 - Usos autorizados:
 - Usos característicos: equipamiento comunitario deportivo y recreativo.
 - Usos compatibles:
 - Instalaciones deportivas ligadas al agua: playas artificiales, embarcaderos para embarcaciones a vela, áreas de baño cerradas y situadas al borde del embalse, piscinas —tanto cubiertas como descubiertas—.
 - Instalaciones deportivas al aire libre de dimensiones reducidas.
 - Casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas.
 - Parques recreativos al aire libre: áreas de picnic, parques infantiles, etc.
 - Todas aquellas instalaciones que pongan en valor el medioambiente y el conocimiento del mismo, sin intervenir de forma negativa en el mismo medio natural.
 - Uso de hostelería.
 - Aparcamientos en superficie.
 - Uso residencial: posibilidad de una vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia y control de las instalaciones.
 - El resto de parámetros son libres.
- Para las subzonas e.2, las condiciones de edificación, dominio y uso serán las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
2. Régimen transitorio de ejecución
No se establece.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Antolamendutik kanpoko araubidean geratuko dira guneko teilape guztiak, hiri antolamendurako plan orokor hau indarrean dela desagertu beharko dira eta, dena dela, emandako eraikigarritasunaren babesean edozein eraikuntza berri egin aurretik.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea). Halaber, esparru honetan 1.6.1.3. artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.3.2. artikulua. Antolamendu xehatuko AU.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

"Vitoria" klub nautikoa kirol-aisialdiko gizarte ekipamendua da; Ullibarri Ganboaren ondoan dago, A-3002 foru errepidea mugakide duela, 12. eta 13. puntu kilometrikoen artean, Ullibarri Ganboako urtegiaren mendebaldeko ertzean. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 13.909,26 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Ekipamenduaren egungo antolamendua dagoen bezala mantendu nahi da lurzuaren erabilerari dagokionean; horrez gainera gutxieneko hirigintzako parametroak ezarriko dira inoiz zabaldu edo aldatu (aldaketa txikia) egin nahi izanez gero.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: LUR URBANIZAEZINA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-1 planoetan ezarri da.

2.1. D.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kirolerako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 13.909,26 m².

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Berrogeita hamar (50) metroko atzerapen zonan (EAEn ibaien eta erreken ur bazterrak babesteko ezarritako lur zerrenda), uraren azaleko gehieneko kotatik (546,50 metro) neurtuta, ezin da egin eraikin

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Quedarán en régimen de fuera de ordenación todas las tejavanas existentes en el recinto, debiendo desaparecer en el plazo de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbana y, en todo caso, con anterioridad a la materialización de cualquier nueva construcción al amparo de la edificabilidad concebida.

V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea). Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el artículo 1.6.1.3.

Artículo 2.1.3.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El club náutico "Vitoria" es un equipamiento comunitario deportivo-recreativo situado junto a la localidad de Ullibarri-Gamboa, colindante con la carretera foral A-3002 entre los puntos kilométricos 12 y 13, en la ribera oeste del embalse de Ullibarri-Gamboa. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 13.909,26 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Se pretende mantener la ordenación actual del equipamiento en cuanto a uso del suelo, estableciendo unos parámetros urbanísticos mínimos para una posible ampliación o modificación de carácter mínimo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO NO URBANIZABLE.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-1 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona D.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 13.909,26 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

La zona de retiro de cincuenta (50) metros, destinada a protección de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV desde la cota máxima de 546,50 metros de lámina de agua, quedará libre de nuevas cons-

ez eraikuntza egonkor berririk; Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen denean eginda daudenak antolamenduaren barruan finkatuta geratuko dira.

Hondakin urak arazteko sistemek isurketetarako legez ezarritako guztia bete behar dute; berariaz debekatuta dago hondakin urak zuzenean isurtzea, lurrazalean zein lurpean.

Lurpeko azpiegiturak egiteko bidezko plan bereziak idatzi beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri da. Hain zuzen ere, kalifikazio xehatuaren arabera esparru hau kiroletarako gizarte ekipamenduaren azpizona pribatua da ("d.4").

Kasu guztietan, lehendik badiren jarduerak aldatzeko edota zabaltzeko bidezko eraikuntza edota urbanizazio proiektua idatzi beharko da.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Artikulu honetako IV.3 puntuan ezarritakoa gorabehera, finkatuta geratuko da hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean dagoen lurzati eta eraikinen antolamendua. Eraikin berriei eta aldatzen direnei zehaztapen hauek aplikatuko zaizkie:

- Eraikigarritasun fisikoa, gehienez: 3.500 m²t; honen barruan lehendik eraikitako azalera eta eraikitzen dena sartzen dira.
- Gutxieneko lurzati eraikigarria: lehendik dagoena.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketetarako: ezin da lurrik banandu.

• Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: II/I.

• Eraikinaren altuera, gehienez: 7 metro.

• Baldintza gehigarriak: kirol eta aisialdirako instalazioak aldatu edota handitu daitezke, baldin eta sestra gainean bolumenik eraiki behar ez bada eta zehaztapen hauek betetzen badira:

• Hondartza artifizialak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.

• Ontziralekuek gehienez ere berrogeita hamar (50) ontzi lotzeko tokia izango dute, eta motordunak galarazita daude.

• Urtegiaren ertzean bainurako itxita eremuak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.

• Azaleko aparkalekuak baimenduko dira; gehienez mi mila (2000) metro koadroko azalera izango dute eta ez dira jarraituak izango, bakanduta jarri ahal izango dira bide sareari lotuta edo baimendutako erabilera eta jardueren espazio zerbitzariak izan daitezke. Burutzapenerako tresna urbanizazio proiektua izango da.

• Baimendutako erabilerak:

• Berezko erabilerak: gizarte ekipamendua; kirola eta aisialdia.

• Erabilera bateragarriak:

• Urarekin zerikusia duten kirol instalazioak: Hondartza artifizialak, belaontzientzako ontziralekuak, urtegiaren ertzean itxita dauden bainurako eremuak, igerilekuak –estaliak edo gabeak–.

• Aire libreko kirol instalazio txikiak.

• Aire libreko aisia parkeak: piknik eremuak, haurren parkeak, etab.

• Ostalaritzako erabilera.

• Azaleko aparkalekuak.

truccionen o edificaciones permanentes, quedando consolidadas dentro de la ordenación las preexistentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los sistemas de depuración de aguas residuales deberán garantizar que se cumplan las condiciones de vertido legalmente establecidas, prohibiéndose expresamente el vertido directo, tanto en superficie como en el subsuelo.

Para las infraestructuras subterráneas será necesaria la redacción de los oportunos planes especiales.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Así, el ámbito queda calificado pormenorizadamente como subzona privada de equipamiento comunitario deportivo (tipología "d.4").

En cualquier caso, la modificación y/o ampliación de las actividades existentes se realizará mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación y/o urbanización.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Sin perjuicio de lo señalado en el punto IV.3 del presente artículo, se consolida la ordenación parcelaria y edificatoria existente en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana. Para las edificaciones de nueva planta y para las modificaciones de las existentes regirán las siguientes determinaciones:

• Edificabilidad física máxima: 3.500 m²t, que incluye la superficie construida ya existente y las posibles ampliaciones.

• Parcela mínima edificable: la preexistente.

• Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II/I.

• Altura máxima de la edificación: 7 metros.

• Condiciones adicionales: se permite la modificación y/o ampliación de las instalaciones deportivas y recreativas que no planteen un nuevo volumen edificado sobre rasante, con las siguientes particularidades:

• Las playas artificiales no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.

• Los embarcaderos tendrán una capacidad máxima de amarre para cincuenta (50) embarcaciones, quedando prohibidas las propulsadas a motor.

• Las áreas de baño cerradas al borde del embalse no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.

• Se admitirá la reorganización de los aparcamientos en superficie con un área máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados y disposición de forma discontinua, que podrán situarse de forma aislada vinculados a la red viaria o bien como espacios servidores de los usos y actividades permitidos. El instrumento de ejecución será el proyecto de urbanización.

• Usos autorizados:

• Usos característicos: equipamiento comunitario deportivo y recreativo.

• Usos compatibles:

• Instalaciones deportivas ligadas al agua: playas artificiales, embarcaderos para embarcaciones a vela, áreas de baño cerradas y situadas al borde del embalse, piscinas —tanto cubiertas como descubiertas—.

• Instalaciones deportivas al aire libre de dimensiones reducidas.

• Parques recreativos al aire libre: áreas de picnic, parques infantiles, etc.

• Uso de hostelería.

• Aparcamientos en superficie.

- Bizitoki erabilera: instalazioetako zaintza eta kontrol lanetan aritzen direnentzako familia bakarreko etxebizitza egoteko aukera.

- Gainerako parametroak libreak dira.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Antolamendutik kanpoko araubidean geratuko dira guneko teilape guztiak, hiri antolamendurako plan orokor hau indarrean dela desagertu beharko dira eta, dena dela, emandako eraikigarritasunaren babesean edozein eraikuntza berri egin aurretik.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Halaber, esparru honetan 1.6.1.3. artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.3.3. artikulua. Antolamendu xehatuko AU.03 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Zuhatza uharte gizarte ekipamendua da: irakaskuntza-aisiakirola (generikoa); Ullibarrí Ganboako urtegi dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 464.132,12 m² da gutxi gorabehera.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Ekipamenduaren egungo ordenazioa mantendu nahi da lurzoruaren erabilerrari dagokionez; dauden instalazioak finkatu ahal izateko eta gaur egun eraikitako azalera hazteko hirigintzako parametroak ezarri nahi dira, garatzen diren jarduerak gora egiten jarraitzen dutenez, horien beharrak artatu beharra dagoelako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: LUR URBANIZAEZINA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-1 planoetan ezarri da.

2.1. G.0-01 zona: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 464.132,12 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

- Uso residencial: posibilidad de una vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia y control de las instalaciones.

- El resto de parámetros son libres.

2. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Quedarán en régimen de fuera de ordenación todas las tejavanas existentes en el recinto, debiendo desaparecer en el plazo de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbana y, en todo caso, con anterioridad a la materialización de cualquier nueva construcción al amparo de la edificabilidad concebida.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el artículo 1.6.1.3.

Artículo 2.1.3.3. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

La isla de Zuaza-Zuhatza es un equipamiento comunitario docente-recreativo-deportivo (genérico) que se sitúa dentro del embalse de Ullibarrí-Gamboa. Se corresponde con el suelo delimitado conforme a la serie de planos P-2.

Su superficie aproximada es de 464.132,12 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Se pretende mantener la ordenación actual del equipamiento en cuanto a uso del suelo, estableciendo unos parámetros urbanísticos que permitan la consolidación de las instalaciones existentes y la ampliación de la superficie edificada actual para poder dar servicio a las necesidades de las actividades en auge que se desarrollan.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO NO URBANIZABLE.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-1 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 464.132,12 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Arreta berezia izango da aintziretako landaredi azalarekin eta bertako espezie hosto zabalekin (erkametz eta edozein espeziezako haritzak, oro har) edo erkametz eta konifero baso mistoekin; ahal dela horrelakorik ez da botako, nahiz eta beste eremu batean landatzea aurreikusita egon, ekosistema zaintzeko eta ahalik eta gutxien antropizatua izateko.

Eraikuntza jarduerak aldatutako azaleretan landaredia landatuko da berriro ere, azalera horiek ekologia eta paisaia arloan lehengoratzeko, eta zeregin hauek egin beharko dira horretarako:

- Lurraren destrinkotze, modelaketa eta profilaketa lurzoru naturalarekiko igarotze eta ukipen guneetan taxuzko doiketa eta egokitze fisiografikoa lortzeko.

- Kalitatezko landare lur geruza bat eman, gutxienez hogeita hamar (30) zentimetrokoa, eta ondoren ukituak eman.

- Lurrak lantzeko eta lurrak berdintzeko lanak egitea, eta ondoren xehatzea, lursailak ereite eta hidroereiterako egoki prestatzeko.

- Belarkarak erein eta hidroerein eremuko baldintza klimatiko eta edafikoetara egokitutako espezie gramineo eta leguminosoak oinarri hartuta. Hazi nahasketa hori Arabako Foru Aldundiko Ingurumen zuzendaritzak onartu beharko du.

IEBAko ingurumen zaintzako planean ezarritako aginduez gain, neurri hauek hartuko dira:

- Eraikuntza berriak proposatu diren zonak zehatz mugatu asmoz, aurrez zuinketa bat egingo da eraikuntzen eragin ekologikoak minimizatzeko eta paisaian integartzeko baldintzak kontuan izanda, baita eskumendun hirigintza erakundeak ezarritako beste edozein baldintza ere. Ezarpen honetan organo sustatzailea eta zerbitzu teknikoak ordezkaturak egon beharko dira, bai Arabako Foru Aldundiko hirigintza eta arkitektura zuzendaritzakoak, bai ingurumen zuzendaritzakoak.

Berrogeita hamar (50) metroko atzerapen zonan (EAEn ibaien eta erreken ur bazterrek babesteko ezarritako lur zerrenda), uraren azaleko gehieneko kotatik (546,50 metro) neurtuta, ezin da egin eraikin ez eraikuntza egonkor berririk; Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen denean eginda daudenak antolamenduaren barruan finkatuta geratuko dira.

Hondakin urak arazteko sistemek isurketetarako legez ezarritako guztia bete behar dute; berariaz debekatuta dago hondakin urak zuzenean isurtzea, lurrazalean zein lurpean.

Lurpeko azpiegiturak egiteko bidezko plan bereziak idatzi beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri da. Hain zuzen ere, kalifikazio xehatuaren arabera esparru hau gizarte ekipamendu orokorreko azpizona publikoa da ("g.0").

Kasu guztietan, lehendik badiren jarduerak aldatzeko edota zabaltzeko bidezko eraikuntza edota urbanizazio proiektua idatzi beharko da.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Finkatuta geratuko da hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean dagoen lurzatiek eta eraikinen antola-

no se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se tendrá especial cuidado con las superficies de vegetación lacustre y las ocupadas por especies frondosas autóctonas (quejigos y en general robles de cualquier especie), o de bosque mixto de quejigos y coníferas, evitando, en la medida de lo posible su eliminación, aunque se prevea su sustitución en otra área, para proteger y conservar el ecosistema lo menos antropizado posible.

Las superficies que resulten alteradas por las actuaciones de construcción deberán ser objeto de restauración vegetal para la regeneración ecológico-paisajística de las mismas, contemplándose las siguientes labores:

- Descompactación, modelado y perfilado previos del terreno para su adecuada conformación fisiográfica y ajuste apropiado en las zonas de contacto y transición con el terreno natural.

- Aporte y posterior perfilado de detalle de una capa de al menos treinta (30) centímetros de tierra vegetal de calidad.

- Ejecución de trabajos de laboreo y mullido del suelo, y posterior refinado, para preparación apropiada de las superficies para la siembra e hidrosiembra.

- Siembra e hidrosiembra de herbáceas en base a una mezcla de especies gramíneas y leguminosas adaptada a las condiciones climáticas y edáficas de la zona. Esta mezcla de semillas deberá ser aprobada por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

Adicionalmente a las prescripciones establecidas en el Plan de Vigilancia Ambiental del estudio de ECIA, se contemplarán las siguientes medidas:

- Con el objeto de llevar a cabo la delimitación concreta de las zonas en las que se propongan nuevas edificaciones, se realizará un replanteo previo atendiendo a las consideraciones de minimización de impactos ecológicos e integración paisajística de las construcciones apuntadas, así como cualquier otra consideración que establezca el órgano urbanístico competente. En dicho señalamiento habrán de estar representados el órgano promotor y los servicios técnicos, tanto de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura como los de la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

La zona de retiro de cincuenta (50) metros, destinada a protección de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV desde la cota máxima de 546,50 metros de lámina de agua, quedará libre de nuevas construcciones o edificaciones permanentes, quedando consolidadas dentro de la ordenación las preexistentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los sistemas de depuración de aguas residuales deberán garantizar que se cumplan las condiciones de vertido legalmente establecidas, prohibiéndose expresamente el vertido directo, tanto en superficie como en el subsuelo.

Para las infraestructuras subterráneas será necesaria la redacción de los oportunos planes especiales.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Así, el ámbito queda calificado pormenorizadamente como subzona pública de equipamiento comunitario genérico (tipología "g.0").

En cualquier caso, la modificación y/o ampliación de las actividades existentes se realizará mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación y/o urbanización.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se consolida la ordenación parcelaria y edificatoria existente en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del presente

mendua. Eraikin berriei eta aldatzen direnei zehaztapen hauek aplikatuko zaizkie:

- Eraikigarritasun fisikoa, gehienez: 6.000 m²t; honen barruan lehendik eraikitako azalera eta eraikitzen dena sartzen dira.
- Eraikin motak:
- Eraikuntza berrien kasuan: Paisaian integrazteko irizpideekin diseinatutako egurrezko etxola.
- Aurretik dauden eraikuntzen kasuan: Nahiz tipologia morfologikoa nahiz eraikitzeak finkatu ahal izango da eta aurrez daudenekin bat etortzen diren handitzeak baimenduko dira. Eraikuntza ordezkatu edota berreraikitzen bada, ez da handitzea izango.
- Kirol izaerako eta guneko beste zerbitzu komunetako eraikuntzentzat: Handitzeak eta instalazio berriak egiterakoan irtenbiderik egokiena aukeratu da, paisaian integrazteko irizpideekin.

- Gutxieneko lurzati eraikigarria: lehendik dagoena.
- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketatarako: ezin da lurrik banandu.

- Eraikinaren profila edo gehienerako solairu kopurua: l/-.
- Eraikinaren altuera, gehienez: jarduera garatzeko behar dena.

- Baldintza gehigarriak:

• Gaztetxoek kanpamenduak 170/1985 Dekretuak arautuko ditu, ekainaren 25ekoak, haur eta gaztetxoek kanpamenduen, udalekuen, udaleku irekien, laneko udalekuen eta ibilaldietako kanpamenduen araubidea arautzen duenak.

• Hondartza artifizialak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.

• Ontziralekuek gehienez ere berrogeita hamar (50) ontzi lotzeko tokia izango dute, eta motordunak galarazita daude.

• Urtegiaren ertzean bainurako itxitako eremuak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.

• Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira, eta eraikuntzako proiektu bat idatzi beharko da.

- Baimendutako erabilerak:

• Berezko erabilera: gizarte ekipamendu orokorra (irakaskuntza, aisia eta kirola).

- Erabilera bateragarriak:

• Urarekin zerikusia duten kirol instalazioak: Hondartza artifizialak, belaontzientzako ontziralekuak, urtegiaren ertzean itxita dauden bainurako eremuak, igerilekuak —estaliak edo gabeak—.

- Aire libreko kirol instalazio txikiak.

• Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira.

- Aire libreko aisia parkeak: piknik eremuak, haurren parkeak, etab.

• Ingurumena eta ingurumenaren ezagutza indartzen duten instalazio guztiak, inguru naturalean eragin negatiborik izan gabe.

- Bizitoki erabilera: instalazioetako zaintza eta kontrol lanetan aritzen direnentzako familia bakarreko etxebizitza egoteko aukera.

- Gainerako parametroak libreak dira.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Ez da ezarri.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea). Halaber, esparru honetan 1.6.1.3. artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

Plan General de Ordenación Urbana. Para las edificaciones de nueva planta y para las modificaciones de las existentes regirán las siguientes determinaciones:

• Edificabilidad física máxima: 6.000 m²t, que incluye la superficie construida ya existente y las posibles ampliaciones.

- Tipología edificatoria:

• Para edificaciones de nueva creación: cabaña de madera diseñada con criterios de integración paisajística.

• Para edificaciones preexistentes: se podrá optar por la consolidación de la tipología, tanto morfológica como edificatoria, y se permitirán ampliaciones en consonancia con la preexistencia. No se considerará ampliación la sustitución y/o reconstrucción de la edificación.

• Para edificaciones de carácter deportivo y demás servicios comunes del complejo: tanto las ampliaciones como en nuevas instalaciones se optará por la solución más adecuada, con criterios de integración paisajística.

- Parcela mínima edificable: la preexistente.

• Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: l/-.

• Altura máxima de la edificación: la precisa para el desarrollo de la actividad.

- Condiciones adicionales:

• Los campamentos juveniles serán regulados por el Decreto 170/1985, 25 de junio, por el que se regula el régimen de campamentos, colonias, colonias abiertas, campos de trabajo y marchas volantes infantiles y juveniles.

• Las playas artificiales no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.

• Los embarcaderos tendrán una capacidad máxima de amarre para cincuenta (50) embarcaciones, quedando prohibidas las propulsadas a motor.

• Las áreas de baño cerradas al borde del embalse no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.

• Para las casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas, será necesaria la redacción de un proyecto de edificación.

- Usos autorizados:

• Uso característico: equipamiento comunitario genérico (docente, recreativo y deportivo).

- Usos compatibles:

• Instalaciones deportivas ligadas al agua: playas artificiales, embarcaderos para embarcaciones a vela, áreas de baño cerradas y situadas al borde del embalse, piscinas —tanto cubiertas como descubiertas—.

- Instalaciones deportivas al aire libre de dimensiones reducidas.

• Casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas.

• Parques recreativos al aire libre: áreas de picnic, parques infantiles, etc.

• Todas aquellas instalaciones que pongan en valor el medioambiente y el conocimiento del mismo, sin intervenir de forma negativa en el mismo medio natural.

• Uso residencial: posibilidad de una vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia y control de las instalaciones.

- El resto de parámetros son libres.

2. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

No se establecen.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea). Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el artículo 1.6.1.3.

BIGARREN TITULUA. EGITURAZKO ESKU HARTZEETARAKO ESPARRUAK

2.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

2.2.1.1. artikulua. Sortu berri diren egiturazko jarduerarako esparruak

1. AIE.01 – Trenbide komunikazio sistema orokorra.
a) Deskripzioa: abiadura handiko trenaren (AHT) sare berria; "euskaletan Y-a" esaten zaio.
b) Organo jardulea: Trenbide Azpiegituren Administrazioa (ADIF).

2. AIE.02 – Bide komunikazioen (oinezkoak edota bizikletak) sistema orokorra.

a) Deskripzioa: aisialdirako bizikleta bidea, mugakide den Gasteizko udalerritik irten eta Araba iparrerantz zeharkatzen duena Landako herri-guneraino. Jarduketan plan berezi baten bidez antolatuko da.

b) Organo jardulea: Arabako Foru Aldundia (AFA).

2.2.1.2. artikulua. Badauden egiturazko jarduerarako esparruak

1. Bide komunikazioen sistema orokorrak.

a) AIE.04 – AP-1 autobidea, Gasteiz/Eibar: Arratzua-Ubarrundia ipar-mendebaldetik zeharkatzen du, Lukotik gertu.

B.3. HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK (3. LIBURUA)

TITULU BAKARRA

3.1.1. KAPITULUA. KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 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. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

1. Udalak udalerriko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat formulatu ahal du titulu honetan jasotzen den babes araudia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri zehatzak definituko ditu, eta horrez gain, horietan esku hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

2. Halaber, plan bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena (titulu honetan zehaztutakoak) aldatu ahal izango ditu.

3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena

1. Ondoko sailkapena ezartzen da katalogatutako elementuen babes araudia aplikatzeko:

- a) Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.
 - i. 1. babes gradua: kalifikatutako ondasun interesdunak.
 - ii. 2. babes gradua: ondasun interesgarriak, inbentarioan sartuak.
 - iii. 3. babes gradua: udal babespeko ondasun interesgarriak.

b) Interes arkeologikoko ondarea.

- i. Arkeologia zonak.
- ii. Usteko arkeologia zonak.
- c) Natura arloko interesa daukan ondarea.

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.2.1. ÚNICO

Artículo 2.2.1.1. Ámbitos de intervención estructural de nueva creación

1. AIE.01 – Sistema general de comunicaciones ferroviarias.
a) Descripción: nueva red ferroviaria de alta velocidad (TAV), conocida como "Y vasca".
b) Órgano actuante: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

2. AIE.02 – Sistema general de comunicaciones peatonales y/o de bicicletas.

a) Descripción: actuación recreativa de paseo y carril-bici que, saliendo del municipio colindante de Vitoria-Gasteiz, recorre el territorio hacia el norte hasta el núcleo de Landa. La ordenación de la actuación se llevará a cabo mediante un plan especial.

b) Órgano actuante: Diputación Foral de Álava (DFA).

Artículo 2.2.1.2. Ámbitos de intervención estructural existentes

1. Sistemas generales de comunicaciones viarias.

a) AIE.04 – Autopista AP-1 Vitoria-Gasteiz/Eibar: atraviesa el municipio de Arratzua-Ubarrundia por su parte noroccidental, pasando cerca de la localidad de Luko.

B.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES (LIBRO 3)

TITULO 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 General de Ordenación Urbana, 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. Asimismo, se aporta la normativa de protección exigida en los artículos 53.1.e y 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 operación en ellos.

2. Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y los espacios catalogados contenidos en el presente título.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados

1. A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados, se establece la siguiente clasificación:

- a) Patrimonio de interés histórico y arquitectónico.
 - i. Grado de protección 1: bienes de interés calificados.
 - ii. Grado de protección 2: bienes de interés inventariados.
 - iii. Grado de protección 3: bienes de interés de protección municipal.
- b) Patrimonio de interés arqueológico.
 - i. Zonas arqueológicas.
 - ii. Zonas de presunción arqueológica.
 - c) Patrimonio de interés naturalístico.

3.1.2. KAPITULUA. KATALOGOA

3.1.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak

1. Kategoría horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureleko ondasun higiezin gisa kalifikatu dituenak, edo balio berezia izateagatik kalifika ditzakeenak.

2. Hona hemen zerrenda:

• Donejakue Bidea (espedientea hasita; EHAA 2010ko iralaren 6a); San Martin basiliza (Ania), hari atxikita	[001. fitxa]
• Artzamendi etxea, 2 - Luko (EHAA, 1999ko ekainaren 25a)	[002. fitxa]
• Zurbano jauregia (EHAA, 2003ko uztailaren 11a)	[003. fitxa]
• Otalora - Gebara jauregia (EHAA, 1994ko azaroaren 8a)	[004. fitxa]
• Otazu etxe-jauregia (EHAA, 2002ko urtarrilaren 31a)	[005. fitxa]
• San Joan Ebanjelistaren eliza, Ziriano (espedientea hasita; EHAA, 2011ko abuztuaren 29a)	[006. 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 kultureleko ondasun higiezin gisa inbentariatu dituenak, edo balio berezia izateagatik inbentariatu ditzakeenak.

2. Hona hemen zerrenda:

• Arroiabeko errota (Arroiabe)	[007. fitxa]
• Lukoko zubia (Luko)	[008. fitxa]
• Jasokundeko Andre Mariaren eliza (Arroiabe)	[009. fitxa]
• Andre Mariaren eliza (Betzola)	[010. fitxa]
• San Esteban lehen martiriaren eliza (Durana)	[011. fitxa]
• San Martin eliza (Luko)	[012. fitxa]
• Santiago Apostoluaren eliza (Mendibil)	[013. fitxa]
• San Esteban eliza (Langara Ganboa)	[014. fitxa]
• San Andres eliza (Ullibarri Ganboa)	[015. fitxa]
• San Esteban eliza (Zurbano)	[016. fitxa]
• Gómez etxea (Durana)	[017. 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, eta sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babestea interesgarritzat jotzen diren ondasunak dira. Hasieran Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak euren ustez babes gradu honetan egon behar ziren ondasun higiezin zerrenda bidali zuten. Zerrendako elementuak aztertu dira eta ikusi da eraiki batzuen ezaugarri morfologikoak nahikoa aldatuta daudela eta ondorioz ez dutela merezi horrelako babesik.

2. Jarraian Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak bidalitako ondasun higiezin zerrenda eta haietako bakoitzari buruzko iritzia azalduko dira.

• Etxea, Boriozar kalea 8 (Arroiabe)	[DESKATALOGATUTA]
• Etxea, Boriozar kalea 3 (Arroiabe)	[DESKATALOGATUTA]
• Etxea, Los Amigos kalea 4 (Arroiabe)	[019. fitxa]
• Zubiondo Etxea, Urrundia kalea 3-5 (Arroiabe)	[DESKATALOGATUTA]
• San Antonio basiliza, Betolaza-Ziriano bidea (Betolaza)	[DESKATALOGATUTA]
• Etxea, Mendia kalea 1-3 (Betolaza)	[024. fitxa]
• Etxea, Bergara bidea 50 (Durana)	[DESKATALOGATUTA]
• Duranako mesoia, Bergara bidea 4 (Durana)	[DESKATALOGATUTA]
• Etxetzarra, Iturriberoa kalea 10 (Durana)	[031. fitxa]
• Baseria, Solazarra kalea 7 (Durana)	[028. fitxa]
• Kontzejuaren etxea, Landa plaza 3 (Durana)	[026. fitxa]
• Landako geltokia, Bergara bidea 5-7 (Landa)	[DESKATALOGATUTA]

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 o, en atención a su especial valor, calificables por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico.

2. Su relación es la siguiente:

• Camino de Santiago (expediente incoado; BOPV (6 de junio de 2010) y Ermita de San Martín de Ania como elemento afecto al mismo)	[Ficha nº 001]
• Casa Artzamendi nº 2 de Luko (BOPV 25 de junio de 1999)	[Ficha nº 002]
• Palacio Zurbano (BOPV 11 de julio 2003)	[Ficha nº 003]
• Palacio Otálora - Guevara (BOPV 8 de noviembre de 1994)	[Ficha nº 004]
• Casa-Palacio de Otazu (BOPV 31 de enero 2002)	[Ficha nº 005]
• Iglesia de San Juan Evangelista de Ziriano (expediente incoado; BOPV 29 de agosto de 2011)	[Ficha nº 006]

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 o, en atención a su especial valor, inventariables por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

2. Su relación es la siguiente:

• Molino de Arroiabe (Arroiabe)	[Ficha nº 007]
• Puente de Luko (Luko)	[Ficha nº 008]
• Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora (Arroiabe)	[Ficha nº 009]
• Iglesia de Santa María (Betolaza)	[Ficha nº 010]
• Iglesia de San Esteban Protomártir (Durana)	[Ficha nº 011]
• Iglesia de San Martín (Luko)	[Ficha nº 012]
• Iglesia de Santiago Apóstol (Mendibil)	[Ficha nº 013]
• Iglesia de San Esteban (Nanclares de Gamboa)	[Ficha nº 014]
• Iglesia de San Andrés (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 015]
• Iglesia de San Esteban (Zurbano)	[Ficha nº 016]
• Casa Gómez (Durana)	[Ficha nº 017]

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. Inicialmente, el Departamento de Cultura y la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco remitieron un listado con los bienes inmuebles que consideraban apropiados para incluir en este grado de protección. El análisis de este listado ha puesto de manifiesto cómo algunas de estas edificaciones han sufrido modificaciones sustanciales en sus características morfológicas, que han desembocado en la pérdida de los valores necesarios para permanecer en esta relación.

2. A continuación se presenta la relación de los bienes inmuebles listados en su día por el Departamento de Cultura y la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, y la conclusión a la que se ha llegado en cada uno de ellos.

• Casa, c/ Boriozar nº 8 (Arroiabe)	[DESCATALOGADO]
• Casa, c/ Boriozar nº 3 (Arroiabe)	[DESCATALOGADO]
• Casa, c/ Los Amigos nº 4 (Arroiabe)	[Ficha nº 019]
• Casa Zubiondo, c/ Urrundia nº 3-5 (Arroiabe)	[DESCATALOGADO]
• Ermita de San Antonio, camino Betolaza-Ziriano (Betolaza)	[DESCATALOGADO]
• Casa, c/ Mendia nº 1-3 (Betolaza)	[Ficha nº 024]
• Casa, carretera Bergara nº 50 (Durana)	[DESCATALOGADO]
• Mesón de Durana, carretera Bergara nº 4 (Durana)	[DESCATALOGADO]
• Caserón, c/ Iturriberoa nº 10 (Durana)	[Ficha nº 031]
• Caserío, c/ Solazarra nº 7 (Durana)	[Ficha nº 028]
• Casa de concejo, plaza La Landa nº 3 (Durana)	[Ficha nº 026]
• Estación de Landa, carretera Bergara nº 5-7 (Landa)	[DESCATALOGADO]

• Eskola, Bergara bidea 1 (Landa)	[DESKATALOGATUTA]
• San Bartolomearen eliza, Bergara bidea 8 (Landa)	[032. fitxa]
• Etxea, Urbina bidea 1 (Luko)	[DESKATALOGATUTA]
• Bolatokia, Ibaitegi auzoa 17 (Luko)	[DESKATALOGATUTA]
• Baserria, Bergara bidea 23 (Mendibil)	[034. fitxa]
• Mendibilgo errota, Bergara bidea 25 (Mendibil)	[035. fitxa]
• Etxea, urtegiaren iparraldean, uraren mailan, Kale bakarra 6 (Langara Ganboa)	[DESKATALOGATUTA]
• Gurutzearen gaineko etxea, Kale bakarra 5 (Langara Ganboa)	[DESKATALOGATUTA]
• Langara Ganboako kanposantuko kapera (Langara Ganboa)	[039. fitxa]
• Etxea, Erpidea auzoa 13 (Ullibarri Ganboa)	[DESKATALOGATUTA]
• Baserria, Erpidea auzoa 2 (Ullibarri Ganboa)	[DESKATALOGATUTA]
• Baserria, Txoisa auzoa 2 (Ullibarri Ganboa)	[DESKATALOGATUTA]
• Baserria, Zelandia auzoa 7 (Ullibarri Ganboa)	[041. fitxa]
• Barrakoi zaharrak, Santiagolarra auzoa (Ullibarri Ganboa)	[043. fitxa]
• Etxea, Kale bakarra 5 (Ziriano)	[DESKATALOGATUTA]
• Baserria, Kale bakarra 2 (Ziriano)	[DESKATALOGATUTA]
• Ortiz de Zaratetaren jauretxea, Otxategi auzoa 18 (Zurbano)	[044. fitxa]
• Ayalatarren jauretxea, Otxategi auzoa 20 (Zurbano)	[045. fitxa]
• Baserria, Otxategi auzoa 13 (Zurbano)	[DESKATALOGATUTA]

3. Puntu honetan Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak aurkeztutako ondasun higiezin zerranda ageri da —kontuan edukita haietako bat bera ere ez dela eraikina, den-danak baitira erabilera publiko eta funtzionaleko hiri elementu bereziak: gurutzak, iturriak eta zubiak— eta bakoitzari buruzko iritzia zehaztu da.

• Arroiabeko gurutzea (Arroiabe)	[046. fitxa]
• Iturri zaharra (Arzubiaga)	[047. fitxa]
• Iturria-harraska (Betolaza)	[048. fitxa]
• Duranako zubia (Durana)	[049. fitxa]
• Duranako zubia (Durana)	[050. fitxa]
• Landako zubia (Landa)	[051. fitxa]
• Beheko iturria (Landa)	[052. fitxa]
• Zubia-zubiko uhaska (Luko)	[053. fitxa]
• Mendibilgo iturria (Mendibil)	[054. fitxa]
• Sansoetako iturria (Mendibil)	[055. fitxa]
• Mendibilgo zubia (Mendibil)	[056. fitxa]
• Langara Ganboako gurutzea (Langara Ganboa)	[057. fitxa]
• Ullibarri Ganboako gurutzea (Ullibarri Ganboa)	[058. fitxa]
• Elizako iturria (Ullibarri Ganboa)	[059. fitxa]
• Iturri zaharra (Ziriano)	[060. fitxa]
• Anduresko iturria (Zurbano)	[061. fitxa]
• Zurbanoako gurutzea (Zurbano)	[062. fitxa]
• Otxategiko iturria (Zurbano)	[063. fitxa]
• Iturria-uhaska (Zurbano)	[DESKATALOGATUTA]

4. Puntu honetan Hiri Antolamendurako Plan Orokorren bidez katalogoan sartutako ondasun higiezin zerranda dago.

• Bolatokia, Plaza Nagusia 1 (Arroiabe)	[018. fitxa]
• Kontzejuaren Etxea, Los Amigos kalea 1 (Arroiabe)	[020. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Lamiturri kalea 2 (Betolaza)	[021. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Laguntza kalea 2 (Betolaza)	[022. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Laguntza kalea 1 (Betolaza)	[023. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Uribea kalea 6 (Durana)	[025. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Solozarra kalea 1-3 (Durana)	[027. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 2 (Durana)	[029. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 7 (Durana)	[030. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 19 (Mendibil)	[033. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 7 (Langara Ganboa)	[036. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 13 (Langara Ganboa)	[037. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 11 (Langara Ganboa)	[038. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Erpidea auzoa 6 (Ullibarri Ganboa)	[040. fitxa]
• Etxebizitza eraikina, Zelandia auzoa 4 (Ullibarri Ganboa)	[042. fitxa]

• Escuela, carretera Bergara nº 1 (Landa)	[DESCATALOGADO]
• Iglesia de San Bartolomé, carretera Bergara nº 8 (Landa)	[Ficha nº 032]
• Casa, camino de Urbina nº 1 (Luko)	[DESCATALOGADO]
• Bolera, barrio Ibaitegi nº 17 (Luko)	[DESCATALOGADO]
• Caserío, carretera Bergara nº 23 (Mendibil)	[Ficha nº 034]
• Molino de Mendibil, carretera Bergara nº 25 (Mendibil)	[Ficha nº 035]
• Casa al norte a ras del pantano, c/ Única nº 6 (Nanclares de Gamboa)	[DESCATALOGADO]
• Casa encima del Crucero, c/ Única 5 (Nanclares de Gamboa)	[DESCATALOGADO]
• Capilla del cementerio de Nanclares de Gamboa (Nanclares de Gamboa)	[Ficha nº 039]
• Casa, barrio Erpidea nº 13 (Ullibarri-Gamboa)	[DESCATALOGADO]
• Caserío, barrio Erpidea nº 2 (Ullibarri-Gamboa)	[DESCATALOGADO]
• Caserío, barrio Txoisa nº 2 (Ullibarri-Gamboa)	[DESCATALOGADO]
• Caserío, barrio Zelandia nº 7 (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 041]
• Antiguos barracones, barrio de Santiagolarra (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 043]
• Casa, c/ Única nº 5 (Ziriano)	[DESCATALOGADO]
• Caserío, c/ Única nº 2 (Ziriano)	[DESCATALOGADO]
• Casa señorial Ortiz de Zárata, barrio Otxategi nº 18 (Zurbano)	[Ficha nº 044]
• Casa señorial de los Ayala, barrio Otxategi nº 20 (Zurbano)	[Ficha nº 045]
• Caserío, barrio Otxategi nº 13 (Zurbano)	[DESCATALOGADO]

3. En este punto se continua presentando la relación de los bienes inmuebles listados en su día por el Departamento de Cultura y la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco —con la salvedad de que todos ellos tienen la característica común de que no son edificios propiamente dichos sino, más bien, elementos urbanos singulares de uso público y funcional, esto es, cruceros, fuentes y puentes—, y la conclusión a la que se ha llegado en cada uno de ellos.

• Crucero de Arroiabe (Arroiabe)	[Ficha nº 046]
• Fuente vieja (Arzubiaga)	[Ficha nº 047]
• Fuente-lavadero (Betolaza)	[Ficha nº 048]
• Puente de Durana (Durana)	[Ficha nº 049]
• Puente de Eskalmendi (Durana)	[Ficha nº 050]
• Fuente de Landa (Landa)	[Ficha nº 051]
• Fuente de abajo (Landa)	[Ficha nº 052]
• Fuente-abrevadero del puente (Luko)	[Ficha nº 053]
• Fuente de Mendibil (Mendibil)	[Ficha nº 054]
• Fuente Sansoeta (Mendibil)	[Ficha nº 055]
• Puente de Mendibil (Mendibil)	[Ficha nº 056]
• Crucero de Nanclares de Gamboa (Nanclares de Gamboa)	[Ficha nº 057]
• Crucero de Ullibarri-Gamboa (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 058]
• Fuente de la iglesia (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 059]
• Fuente vieja (Ziriano)	[Ficha nº 060]
• Puente Andures (Zurbano)	[Ficha nº 061]
• Crucero de Zurbano (Zurbano)	[Ficha nº 062]
• Fuente Otxategi (Zurbano)	[Ficha nº 063]
• Fuente-abrevadero (Zurbano)	[DESCATALOGADO]

4. En este punto se presenta la relación de los bienes inmuebles añadidos por el presente Plan General de Ordenación Urbana al presente catálogo.

• Bolera, plaza Mayor nº 1 (Arroiabe)	[Ficha nº 018]
• Casa de concejo, c/ Los Amigos nº 1 (Arroiabe)	[Ficha nº 020]
• Inmueble residencial, c/ Lamiturri nº 2 (Betolaza)	[Ficha nº 021]
• Inmueble residencial, c/ Laguntza nº 2 (Betolaza)	[Ficha nº 022]
• Inmueble residencial, c/ Laguntza nº 1 (Betolaza)	[Ficha nº 023]
• Inmueble residencial, c/ Uribea nº 6 (Durana)	[Ficha nº 025]
• Inmueble residencial, c/ Solozarra nº 1-3 (Durana)	[Ficha nº 027]
• Inmueble residencial, carretera Bergara nº 2 (Durana)	[Ficha nº 029]
• Inmueble residencial, carretera Bergara nº 7 (Durana)	[Ficha nº 030]
• Inmueble residencial, carretera Bergara nº 19 (Mendibil)	[Ficha nº 033]
• Inmueble residencial, c/ Única nº 7 (Nanclares de Gamboa)	[Ficha nº 036]
• Inmueble residencial, c/ Única nº 13 (Nanclares de Gamboa)	[Ficha nº 037]
• Inmueble residencial, c/ Única nº 11 (Nanclares de Gamboa)	[Ficha nº 038]
• Inmueble residencial, barrio Erpidea nº 6 (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 040]
• Inmueble residencial, barrio Zelandia nº 4 (Ullibarri-Gamboa)	[Ficha nº 042]

3.1.2.4. artikulua. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak: laburpen taula

1. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak ondoko taula honetan laburbildu dira.

FITXA	ZK. KATALOGOKO ELEMENTUA	KOKAPENA	HERRIGUNEA
001	Donejakue Bidea eta San Martin basiliza (Ania), hari atxikita	A-3010 eta N-240 arteko bidea	Zuluko
002	Artzamendi Etxea 2, Luko	Butxizulueta, Artzamendi auzoa	Luko
003	Zurbano jauregia	Erdiko auzoa, 2	
004	Otalora-Gebara jauregia	Erdiko auzoa, 7	
005	Otazu jauregi-etxea	Otxategi auzoa, 14-16	Zurbano
006	San Joan Ebangelistaren eliza	Kale bakarra, 4	Ziriano
007	Arroiabeko errota	Bergara bidea, Urrikuna	Arroiabe
008	Lukoko zubia	Artzamendi auzoa, Urbina bidea	Luko
009	Jasokundeko Andre Mariaren eliza	Díaz de Espada apezpikua, 1	Arroiabe
010	Andre Mariaren eliza	Kale Nagusia, 2	Betolaza
011	San Esteban lehen martiriaren eliza	Landa plaza, 2	Durana
012	San Martinen eliza	Ibaitategi auzoa, 16	Luko
013	Santiago Apostoluaren eliza	Bergara bidea, 9	Mendibil
014	San Estebanen eliza	Kale Bakarra, 9	Langara Ganboa
015	San Andresen eliza	Zelandia auzoa, 19	Ullibarri Ganboa
016	San Estebanen eliza	Goiko auzoa, 5	Zurbano
017	Gómez etxea	Bergara bidea, 34 B	Durana
018	Arroiabeko bolatokia	Plaza Nagusia, 1	
019	Etxebizitza eraikina	Los Amigos kalea, 4	
020	Kontzejuaren etxea	Los Amigos kalea, 1	Arroiabe
021	Etxebizitza eraikina	Lamiturri kalea, 2	
022	Etxebizitza eraikina	Laguntza kalea, 2	
023	Etxebizitza eraikina	Laguntza kalea, 1	
024	Etxebizitza eraikina	Mendia kalea, 1-3	Betolaza
025	Etxebizitza eraikina	Uribea kalea, 6	
026	Kontzejuaren etxea	Landa plaza, 3	
027	Etxebizitza eraikina	Solozarra kalea, 1-3	
028	Etxebizitza eraikina	Solozarra kalea, 7	
029	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 2	
030	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 7	
031	Etxebizitza eraikina	Iturribero kalea, 10	Durana
032	San Bartolomeren eliza	Bergara bidea, 8	Landa
033	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 19	
034	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 23	
035	Mendibilgo errota	Bergara bidea, 25	Mendibil
036	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 7	
037	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 13	
038	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 11	
039	Langara Ganboako kanposantuko kapera	Kanposantuko bidea, z/g	Langara Ganboa
040	Etxebizitza eraikina	Eripidea auzoa, 6	
041	Etxebizitza eraikina	Zelandia auzoa, 7	
042	Etxebizitza eraikina	Zelandia auzoa, 4	
043	Barrakoi zaharrak	Santiagolarra auzoa	Ullibarri Ganboa
044	Ortiz de Zaratarren jauretxea	Otxategi auzoa, 18	Zurbano
045	Ayalatarren jauretxea	Otxategi auzoa, 20	
046	Arroiabeko gurutzea	Díaz de Espada apezpikua kalea eta Larrintxua kale	Arroiabe
047	Iturri zaharra	Las Larras	Arzubiaga
048	Iturria-harraska	La Fuente erreka	Betolaza
049	Duranako zubia A-4027 errepidea,	Zadorra ibaiaren gainean	
050	Eskalmendiko zubia A-3002 errepidea,	Alegria ibaiaren gainean	Durana
051	Landako iturria	Bergara bidea, 6	Landa
052	Behoko iturria	Bergara bidea, 1	Landa
053	Zubia-zubiko uhaska	Urbina bidea, Artzamendi auzoa	Luko
054	Mendibilgo iturria	Bergara bidea, A-3002, Uribea aldea	
055	Sansoetako iturria	Sansoeta aldea	
056	Mendibilgo zubia A-4010 errepidea,	Zadorra ibaiaren gainean	Mendibil
057	Langara Ganboako gurutzea	Kale Bakarra, 5	Langara Ganboa
058	Ullibarri Ganboako gurutzea	Eripidea auzoa, 4	
059	Elizako iturria	Zelandia auzoa, 19	Ullibarri Ganboa
060	Iturri zaharra A-3064 errepidea,	Alto Cura aldea	Ziriano
061	Anduresko zubia A-4001 errepidea,	Otxategi auzoa	
062	Zurbanoko gurutzea	Otxategi auzoa, A-4001 errepidearen gurutzagunea	
063	Otxategiko iturria	Otxategi auzoa, 1	Zurbano

Artículo 3.1.2.4. Tabla-resumen de los bienes inmuebles de interés histórico y arquitectónico presentes en el catálogo

1. La relación de los bienes inmuebles de interés histórico y arquitectónico presentes en el catálogo queda resumida en la tabla siguiente.

FICHA	Nº ELEMENTO CATALOGADO	SITUACIÓN	NÚCLEO
001	Camino de Santiago y Ermita de San Martín de Ania como elemento afecto al mismo	Camino entre A-3010 y N-240	Zuluko
002	Casa Artzamendi nº 2 de Luko	Zona Butxizulueta, barrio Artzamendi	Luko
003	Palacio Zurbano	Barrio Medio nº 2	
004	Palacio Otálora-Guevara	Barrio Medio nº 7	
005	Casa-Palacio de Otazu	Barrio Otxategi nº 14-16	Zurbano
006	Iglesia de San Juan Evangelista	C/ Única nº 4	Ziriano
007	Molino de Arroiabe	Carretera Bergara, zona Urrikuna	Arroiabe
008	Puente de Luko	Barrio Artzamendi, camino a Urbina	Luko
009	Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora	C/ Obispo Díaz de Espada nº 1	Arroiabe
010	Iglesia de Santa María	C/ Nagusia nº 2	Betolaza
011	Iglesia de San Esteban Protomártir	Plaza La Landa nº 2	Durana
012	Iglesia de San Martín	Barrio Ibaitategi nº 16	Luko
013	Iglesia de Santiago Apóstol	Carretera Bergara nº 9	Mendibil
014	Iglesia de San Esteban	C/ Única nº 9	Nanclares de Gamboa
015	Iglesia de San Andrés	Barrio Zelandia nº 19	Ullibarri-Gamboa
016	Iglesia de San Esteban	Barrio Arriba nº 5	Zurbano
017	Casa Gómez	Carretera Bergara nº 34B	Durana
018	Bolera de Arroiabe	Plaza Mayor nº 1	
019	Inmueble residencial	C/ Los Amigos nº 4	
020	Casa de concejo	C/ Los Amigos nº 1	Arroiabe
021	Inmueble residencial	C/ Lamiturri nº 2	
022	Inmueble residencial	C/ Laguntza nº 2	
023	Inmueble residencial	C/ Laguntza nº 1	
024	Inmueble residencial	C/ Mendia nº 1-3	Betolaza
025	Inmueble residencial	C/ Uribea nº 6	
026	Casa de concejo	Plaza La Landa nº 3	
027	Inmueble residencial	C/ Solozarra nº 1-3	
028	Inmueble residencial	C/ Solozarra nº 7	
029	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 2	
030	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 7	
031	Inmueble residencial	C/ Iturribero nº 10	Durana
032	Iglesia de San Bartolomé	Carretera Bergara nº 8	Landa
033	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 19	
034	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 23	
035	Molino de Mendibil	Carretera Bergara nº 25	Mendibil
036	Inmueble residencial	C/ Única nº 7	
037	Inmueble residencial	C/ Única nº 13	
038	Inmueble residencial	C/ Única nº 11	
039	Capilla del cementerio de Nanclares de Gamboa	Camino del cementerio s/n	Nanclares de Gamboa
040	Inmueble residencial	Barrio Eripidea nº 6	
041	Inmueble residencial	Barrio Zelandia nº 7	
042	Inmueble residencial	Barrio Zelandia nº 4	
043	Antiguos barracones	Barrio de Santiagolarra	Ullibarri-Gamboa
044	Casa señorial Ortiz de Zárate	Barrio Otxategi nº 18	Zurbano
045	Casa señorial de los Ayala	Barrio Otxategi nº 20	
046	Crucero de Arroiabe	C/ Obispo Díaz de Espada con C/ Larrintxua	Arroiabe
047	Fuente vieja	Zona Las Larras	Arzubiaga
048	Fuente-lavadero	Arroyo de La Fuente	Betolaza
049	Puente de Durana	Carretera A-4027 sobre río Zadorra	
050	Puente de Eskalmendi	Carretera A-3002 sobre río Alegria	Durana
051	Fuente de Landa	Carretera Bergara nº 6	Landa
052	Fuente de abajo	Carretera Bergara nº 1	Landa
053	Fuente-abrevadero del puente	Camino de Urbina, barrio Artzamendi	Luko
054	Fuente de Mendibil	Carretera Bergara A-3002, zona Uribea	
055	Fuente Sansoeta	Zona Sansoeta	
056	Puente de Mendibil	Carretera A-4010 sobre río Zadorra	Mendibil
057	Crucero de Nanclares de Gamboa	C/ Única nº 5	Nanclares de Gamboa
058	Crucero de Ullibarri-Gamboa	Barrio Eripidea nº 4	
059	Fuente de la iglesia	Barrio Zelandia nº 19	Ullibarri-Gamboa
060	Fuente vieja	Carretera A-3064, zona Alto Cura	Ziriano
061	Puente Andures	Carretera A-4001, barrio Otxategi	
062	Crucero de Zurbano	Barrio Otxategi cruce con carretera A-4001	
063	Fuente Otxategi	Barrio Otxategi nº 1	Zurbano

2. Hiri antolamendurako plan orokor honetako hirigintzako arauen I. eranskinean aurreko zerrendako elementuen fitxak bildu dira; datu hauek azaltzen dituzte: ondasunaren izena, kokapen grafikoa, postakoa eta katastrokoa, deskripzioa, fatxada edo elementu garrantzitsuenen argazkiak, eraikuntzako esku hartze baimenduak eta, egonez gero, berriazko babes arauak.

3.1.2.5. artikulua. Arkeologia zonak

1. Artikulu honetan ondare arkeologikoaren babesaren arloan eskumena daukan organoak zehaztutako arkeologia zonen zerrenda ageri da.

2. Hona hemen zurrenda, zona bakoitzak planoko identifikazioa zehaztuta daukala:

• Bentaldeko txabolaren hondoa	[J.1.2-03 zona]
• Lukagerrako txabolaren hondoa	[J.1.2-04 zona]
• Aldaiako herrixka	[J.1.2-05 zona]
• Espikulatxeko gotorlekua	[J.1.2-06 eta J.1.2-07 zonak]
• Santiagoaldeko herrixka	[J.1.2-09 zona]
• San Joaneko txabolaren hondoa	[J.1.2-10 zona]
• Eskalmendiko tumulua	[J.1.2-11 zona]
• Armineasko txabolaren hondoa	[J.1.2-12 zona]

3.1.2.6. artikulua. Ustezko arkeologia zonak

1. Artikulu honetan ondare arkeologikoa babesteko eskumena daukan organoak zehaztutako ustezko arkeologia zonak ageri dira (Ebazpena, 1997ko maiatzaren 26koa, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearena, Arratzua-Ubarrundiako (Araba) ustezko arkeologia zonak zehaztu dituen (EHAA, 130. zk., 1997ko uztailaren 9koa).

2. Hona hemen zurrenda, zona bakoitzak planoko identifikazioa zehaztuta daukala:

• San Joan Ebanjelistaren basiliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.01]
• Andre Mariaren eliza (B)	[ZA.02]
• San Joanen eliza (E)	[ZA.03]
• Gernikako herrixka (E)	[ZA.04]
• San Martinen eliza (B)	[ZA.05]
• Artzamendiko herrixka (E)	[ZA.06]
• Bagoetako herrixka (E)	[ZA.07]
• Galtzarrako herrixka (E)	[ZA.08]
• Landako txabolaren hondoa (E)	[ZA.09]
• Usokoaitzeko herrigunea (E)	[ZA.10]
• Santiagolarreko herrigunea (E)	[ZA.11]
• Landako urtegioko herrigunea (E)	[ZA.12]
• San Andresen eliza (A)	[ZA.13]
• Restiako herrixka (E)	[ZA.14]
• San Estebanen eliza (B)	[ZA.15]
• Santikurutze gaina (E)	[ZA.16]
• Jasokundeko Andre Mariaren Eliza (B)	[ZA.17]
• Santiagoren eliza (B)	[ZA.18]
• Sansuetako herrixka eta San Estebanen eliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.19]
• Iturraingo herrixka (E)	[ZA.20]
• San Esteban lehen martiriaren eliza (B)	[ZA.21]
• Jasokundearen eliza (B) (desagertuta)	[ZA.22]
• San Estebanen eliza (B)	[ZA.23]
• San Joan Ebanjelistaren eliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.24]
• Aniako San Martinen eliza eta nekropolia (B)	[ZA.25]
• Aniako herrixka (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.26]
• Santa Marinaren eliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[Udalerritik kanpo]

3.1.2.7. artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak

1. J.11 lurzoru urbanizaezinaren balio naturala dela eta bereziki babestu beharreko landako eremua osatzen duten natura balio bereziko eremuak dira.

2. En el anejo I a las normas urbanísticas del presente Plan General de Ordenación Urbana se incluyen las fichas individualizadas de cada elemento arriba relacionado, en las cuales se describe su nombre, su localización gráfica, postal y catastral, su descripción, las fotografías de sus fachadas o elementos más relevantes, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica.

Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas

1. El presente artículo contiene el listado de las zonas arqueológicas definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

2. Su relación, y su correspondiente identificación en planos, es la siguiente:

• Fondo de cabaña de Bentaldea	[Zona J.1.2-03]
• Fondo de cabaña de Lucaguerra	[Zona J.1.2-04]
• Poblado de Aldaia	[Zona J.1.2-05]
• Recinto fortificado de Espikulatxe	[Zonas J.1.2-06 y J.1.2-07]
• Poblado de Santiagoaldea	[Zona J.1.2-09]
• Fondo de cabaña de San Juan	[Zona J.1.2-10]
• Túmulo de Eskalmendi	[Zona J.1.2-11]
• Fondo de cabaña de Armineas	[Zona J.1.2-12]

Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica

1. El presente artículo contiene el listado de las zonas de presunción arqueológica definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio arqueológico, según Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Arratzua-Ubarrundia (Álava) (BOPV nº 130 de 9 de julio de 1997).

2. Su relación, y su correspondiente identificación en planos, es la siguiente:

• Ermita de San Juan Bautista (sin estructuras visibles) (E)	[ZA.01]
• Iglesia de Santa María (B)	[ZA.02]
• Iglesia de San Juan (E)	[ZA.03]
• Poblado de Guernica (E)	[ZA.04]
• Iglesia de San Martín (B)	[ZA.05]
• Poblado de Arzamendi (E)	[ZA.06]
• Poblado de Bagoeta (E)	[ZA.07]
• Poblado de Galzarra (E)	[ZA.08]
• Fondo de cabaña de Landa (E)	[ZA.09]
• Asentamiento de Usokoaitza (E)	[ZA.10]
• Asentamiento de Santiagolarra (E)	[ZA.11]
• Asentamiento del pantano de Landa (E)	[ZA.12]
• Iglesia de San Andrés (A)	[ZA.13]
• Poblado de Restia (E)	[ZA.14]
• Iglesia de San Esteban (B)	[ZA.15]
• Alto de Santa Cruz (E)	[ZA.16]
• Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora (B)	[ZA.17]
• Iglesia de Santiago (B)	[ZA.18]
• Poblado y templo de San Esteban de Sansueta (sin estructuras visibles) (E)	[ZA.19]
• Poblado de Iturraín (E)	[ZA.20]
• Iglesia de San Esteban Protomártir (B)	[ZA.21]
• Iglesia de La Asunción (B) (desaparecida)	[ZA.22]
• Iglesia de San Esteban (B)	[ZA.23]
• Templo de San Juan Bautista (sin estructuras visibles) (E)	[ZA.24]
• Templo y necrópolis de San Martín de Ania (B)	[ZA.25]
• Poblado de Ania (sin estructuras visibles) (E)	[ZA.26]
• Templo de Santa Marina (sin estruct. visibles) (E)	[Fuera del municipio]

Artículo 3.1.2.7. Áreas del patrimonio de interés naturalístico

1. Comprenden las áreas de especial valor natural que conforman la zona rural J.1.1, de especial protección por su valor natural, del suelo no urbanizable.

2. Hona hemen zerrenda:

- LIC ES2110011: Zadorraren sistemako urtegiak.
- LIC ES2110010: Zadorra ibaia.
- LIC ES2110013: Arabako Lautadako uharte hariztia.
- LIC ES2110014: Salburua (nazioarteko garrantziko Ramsar hezegunea ere bada).
- LIC ES2120002: Aizkorri-Aratz (EAEko espazio babestuen sareko parke naturala ere bada).

3.1.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA

3.1.3.1. artikulua. Katalogatutako ondasunen eta elementuen babes araubide orokorra

1. Katalogoan dauden ondasunetan eta elementuetan ezin da egin ezabakuntza edo nariadura dakarren esku hartzerik; hala ere, baliorik gabeko eranskinak eta ondasunaren edo elementuaren berezko izaera aizuntzen duten eranskinak kendu daitezke.

2. Udalaren lizentzia eskatu aurretik jabeak edo sustatzaileak kontsulta aurkeztu ahal izango dio proiektuko esku hartzeak ezarritako artapen helburuetarako egokiak diren eta eraikina eta beraren elementuak artatu beharra nola betetzeko den argitzea. Horretarako egin beharreko obraren oinarritzko funtsak azaltzen dituen aurre-proiektua edo bestelako dokumentua aurkeztuko dio Udalari. Udalak kontsultari ematen dion erantzunean hartzen duen jarrerak ez du bazter utziko lizentziaren ebazpenean baldintza gehiago ezartzeko aukera.

3. Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu dezake lizentzia; gerta liteke proiektua gero Udalaren ebazpenean ezartzen diren baldintzetara moldatu behar izatea, baliozkoa izateko, eta baliteke, halaber, baimendu nahi den esku hartzea ezestea teknikariek egiten dituzten txostenetan artapenerako ezartzen diren irizpideekin bat ez etortzeagatik.

4. Bai kontsulta, bai eraikuntza edo obra proiektua bidezko erakundeari helarazi behar zaizkio (Eusko Jaurlaritzari edo Arabako Foru Aldundiari), kasuan kasukoari proiektuko esku hartzeak eragiten dieten ondasunen legezko tutoretza noren esku dagoen.

5. Katalogatutako ondasunetan egin nahi diren obrek indarreko lege xedapenetan zein aurreko idatz zatietan aipatutako kasuetan ematen diren ebazpenetan ezartzen diren baldintzak bete behar dituzte.

6. Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako araubidean dauden eraikinak edo eraikin horietako elementuak aurrietan daudela deklaratzeko lege horretako 36. artikuluan ezarritako araubidea eta prozedura aplikatu behar dira.

3.1.3.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea

1. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak babesteko araubidea fitxa bakoitzean ezarriko da.

2. Ondasun bakoitzerako onartutako eraikuntzako esku hartzeak, eta beraien erdiespena, ondare urbanizatu eta eraikia zaharbertzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean zehaztu dira.

3.1.3.3. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea

1. Kalifikatu edo inbentarioan sartutako arkeologia zona bakoitzeko jarduketek adierazpen ekintzan ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak aipatutako babes araubidea beteko dute (haren fitxan adierazten da). Edonola ere, proposamen horiek kalifikatutako edo inbentarioan sartutako Eremu Arkeologiko bati eragiten dion edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onartzeko eta Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute.

2. Su relación es la siguiente:

- LIC ES2110011: Embalses del sistema del Zadorra.
- LIC ES2110010: Río Zadorra.
- LIC ES2110013: Robledal isla de la llanada alavesa.
- LIC ES2110014: Salburua (también es humedal Ramsar de importancia internacional).
- LIC ES2120002: Aizkorri-Aratz (también es parque natural dentro de la red de espacios protegidos de la CAPV).

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1.3.1. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos. Con ese fin, presentará ante el ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar. El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

3. En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los Informes técnicos que se emitan.

4. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos al organismo correspondiente, sea éste el Gobierno Vasco o la Diputación Foral de Álava, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

5. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar, en todo caso, las condiciones de preservación establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en las resoluciones que se emitan en los contextos mencionados en los apartados anteriores.

6. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 de la misma.

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 se recogerá de modo individualizado en la ficha correspondiente.

2. Las diferentes intervenciones constructivas permitidas para cada bien, así como su alcance, son las descritas en el anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico

1. Las actuaciones en cada zona arqueológica calificada o inventariada se ajustarán al régimen de protección señalado en el acto de declaración —e indicado en su ficha individualizada— realizado por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico. En todo caso, a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a una zona arqueológica calificada o inventariada, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

Hala eta guztiz ere, Udalaren babespeko eraikinetan eta monumentu multzo deklaraturako arkeologia zona batean dauden katalogotik kanpoko eraikinetan antolamendu xehatuko esparruaren fitxan edota azpizonako ordenantzetan ezarritako arautegia aplikatuko da, aurreko puntuan aipaturako baimena lortu ondoren.

2. Ustezko arkeologia zonetan Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuak garatu du; honen bidez ustezko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezarri da eta arkeologia aztarnak egon litezkeen zonetan egin nahi diren obren sustatzailak eta jabeak azterlan hau aurkeztara behartzen dute: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlana). Ondoren Arabako Foru Aldundiak edukiko du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipaturako legean ezarritako prozesua bukatu ondoren eta ustezko arkeologia zona ez bada arkeologia zona izendatzen, hiri antolamendurako plan orokor honetan ezartzen den hirigintzako araudia aplikatuko da, bai eta organo eskudunak ezartzen dituen kautelazko neurriak ere.

3.1.3.4. artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea

1. Eredu hauetan aplikatu beharreko araubidea 1.6.1.2. artikuluko ("J.1, babes bereziko zonak, eta J.2, zona babestuak, landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen eraikuntzako erabilerak eta jarduerak") 4. idatz zatian (J.1.1: balio naturala dela eta babes berezikoak diren zonak) ezarri da. Araubide horrek sektoreko araudi aplikagarria bidaltzen du.

3.1.3.5. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa

1. Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta horrek ez du antolamendu orokorraren aldaketarik ekarriko, organo eskudunak arkitektura edo arkeologia ondasunen bat kalifikatzen edo inbentarioan sartzen duenean, edo lekuren bat natur intereseko dela adierazten duenean. Gauza bera gertatuko da aipaturako organoak katalogazioa eta araubide aplikagarria aldatzen dizkienean dagoeneko kalifikatuta, inbentarioan sartuta edo deklaraturako dauden ondasun eta inguruei. Babes araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

2. Interes historiko eta arkitektonikoko eta udal intereseko ondasunak aldatzea antolamendu xehatuaren mailakoa izango da. Hala ere, 3.1.1.2. artikuluan ("Ondare katalogatua babesteko plan bereziaren formulazioa") aipatzen den plan berezia egiten eta onartzen bada, beraren aldaketaren bitartez egingo da katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa.

Zuzendarien ebazpenak

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

5939

2363/2013 EBAZPENA, azaroaren 19koa, Diputatu Nagusiaren Kabinetearen Zuzendaritzarena. Honen bidez, agindu egiten da Arabako Foru Aldundiko sailek hainbat erakunde eta elkarterekin izenpetutako lankidetzak hitzarmenen laburpenak argitaratzeko.

Arabako Foru Aldundiko sail ezberdinek Diputatu Nagusiaren Sailaren Idazkaritza Tekniko-Juridikoko Zerbitzuari zenbait lankidetzak hitzarmenen kopia helarazi dizkiote, behar bezala sinatuta.

Honakoak kontuan hartu dira: Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legeak 6., 7. eta 8. artikuluetan xedatutakoa; Arabako Foru Aldundiaren Antolaketa, Funtzionamendu eta Araubide Juridikoari

No obstante lo anterior, en los edificios de protección municipal y en los no catalogados situados en una zona arqueológica declarada conjunto monumental, se aplicará la normativa establecida en la ficha particular de su ámbito de ordenación pormenorizada y/o en las ordenanzas de su subzona, una vez obtenida la autorización indicada en el punto anterior.

2. En las zonas de presunción arqueológica será de aplicación el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, desarrollado en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se 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 el presente Plan General de Ordenación Urbana 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 apartado 4 del artículo 1.6.1.2. "Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas", correspondiente a las zonas J.1.1, de especial protección por su valor natural, 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 planeamiento general cuando el órgano competente correspondiente califique o inventaríe 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 a 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 tendrá rango de ordenación pormenorizada. 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 llevarán a cabo mediante la modificación del mismo.

Resoluciones de los Directores

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

5939

RESOLUCIÓN 2363/2013 de 19 de noviembre, de la Dirección del Gabinete del Diputado General, ordenando la publicación de diversos resúmenes de Convenios de Colaboración suscritos por Departamentos de la Diputación Foral de Álava con Asociaciones y Organismos.

Se han remitido al Servicio de Secretaría Técnico Jurídica del Departamento de Diputado General diversas copias de Convenios de Colaboración, debidamente firmados por los diferentes Departamentos de la Diputación Foral de Álava.

Teniendo en cuenta lo dispuesto al efecto en los artículos 6, 7 y 8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, lo señalado sobre el particular en el artículo 79 de la Norma Foral