

## ARABAKO FORU ALDUNDIA

## DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

## Administrazio Xedapenak

## Foru Aginduak

## INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

5918

**472/2013 FORU AGINDUA**, irailaren 26koa, onartzen dituen Toki Administrazioaren eta Lurralde Orekaren Saileko foru diputatuaren abenduaren 2ko 665/2009 Foru Aginduak ezarritako baldintzak. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen aldaketa batzuekin eta zati batean ezetsi zen Donemiliagako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak berrikusteko espediente.

## I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Orekaren Saileko foru diputatuaren abenduaren 2ko 665/2009 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen, aldaketa batzuekin, eta zati batean ezetsi zen Donemiliagako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak berrikusteko espediente.

Foru agindu hori betetzeko, ezinbestekoa zen bertan adierazten ziren aldaketak espedientearen jasotzea.

Bigarrena.- Donemiliagako Udalak, 2013ko irailaren 19an, espedientearen testu bateratua bidali zion Aldundiari, betearazi beharrekoa dela adieraz zezan, izapideak egin zitezkeen eta argitaratu eman zedin.

## II.- OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, egiaztatu da bete direla aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, honakoa

## XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Betetzat ematea Toki Administrazioaren eta Lurralde Orekaren Saileko foru diputatuaren abenduaren 2ko 665/2009 Foru Aginduak ezarritako baldintzak. Foru Agindu horren bidez, behin betiko onartu zen, aldaketa batzuekin, eta zati batean ezetsi zen Donemiliagako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak berrikusteko espediente.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

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

Gasteiz, 2013ko irailaren 26a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko Diputata, MARTA RUIZ CERRILLO.

DONEMILIAGAKO UDALEKO PLANEAMENDU  
ARAU SUBSIDIARIOAK

## TESTU BATEGINA

## AURKIBIDEA

## I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.- Izaera eta lurralde eremua
2. artikulua.- Indarraldia
3. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak
4. artikulua.- Arauen berrikuspena
5. artikulua.- Arau Subsidiarioak aldatzea

## Disposiciones Administrativas

## Órdenes Forales

## DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

5918

**ORDEN FORAL 472/2013**, de 26 de septiembre, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 665/2009, de 2 de diciembre, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente con modificaciones y se denegó parcialmente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Millán.

## I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral 665/2009, de 2 de diciembre, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial se aprobó definitivamente con modificaciones y se denegó parcialmente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Millán.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma.

Segundo.- Con fecha 19 de septiembre de 2013, el ayuntamiento de San Millán ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente, con el fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo y se proceda a su diligenciación y publicación.

## II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

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

## DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 665/2009, de 2 de diciembre, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente con modificaciones y se denegó parcialmente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Millán.

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

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, a 26 de septiembre de 2013.- La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN MILLÁN

## TEXTO REFUNDIDO

## ÍNDICE

## TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1.- Naturaleza y Ámbito Territorial  
Artículo 2.- Vigencia  
Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias  
Artículo 4.- Revisión de las Normas  
Artículo 5.- Modificación de las Normas

6. Artikulua.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa  
7. artikulua.- Arauen interpretazioa
- II. TITULUA.- ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA.
- I. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK  
8. artikulua.- Hirigintzako jarduketa-tresnak
- II. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK.  
9. Artikulua.- Plan partzialak  
10. Artikulua.- Plan bereziak  
11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak
- III. KAPITULUA.- KUDEAKETA TRESNAK.  
12. artikulua.- Jarduera sistemak
- IV. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA TRESNAK
13. artikulua.- Proiektu motak  
14. artikulua.- Hirigintza-lurzatikatzeko proiektuak  
15. artikulua.- Hirigintza proiektuak  
16. artikulua.- Hirigintza lan arrunten proiektuak  
17. artikulua.- Eraikuntza proiektuak. Motak  
18. artikulua.- Eraikuntza proiektu ororen baldintzak  
19. artikulua.- Eraikuntza proiektuak. Berariazko dokumentu osagarriak  
20. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako proiektuak. Definizioa eta motak  
21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako proiektuak. Baldintzak  
22. artikulua.- Jarduera eta instalazio proiektuak. Definizioa eta motak  
23. artikulua.- Jarduera eta instalazio proiektuak. Baldintzak
24. artikulua.- Ingurumen-eraginaren ebaluazioa. Kontzeptua eta xedea  
25. artikulua.- Ingurumen-eraginaren ebaluazioa. Gutxieneko edukiak
- III. TITULUA. LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA
- I. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA  
1. atala. Planeamenduaren publizitatea  
26. artikulua.- Motak  
27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta  
28. artikulua.- Aldez aurreko kontsultak  
29. artikulua.- Hirigintzako txostenak  
30. Artikulua.- Hirigintzako zedulak  
31. Artikulua.- Planeamendua interpretatzea eskatzen duten kontsultak  
32. artikulua.- Administrazioaren ondare erantzukizunari buruzko arauak
2. Atala. Lerrokadurak eta sestrak seinatzea.  
33. artikulua.- Prozedurak eta baliozkotasuna
- II. KAPITULUA - HIRIGINTZA BAIMENAK  
34. artikulua.- Hirigintza baimena behar duten egintzak  
35. artikulua.- Baimenak emateko prozedura  
36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak  
37. artikulua.- Lurrak zatitzeko baimenak  
38. artikulua.- Hirigintza obretarako baimenak  
39. artikulua.- Eraikuntza obretarako baimenak. Sailkapena  
40. artikulua.- Eraikuntza obretarako baimenetako dokumentazioa  
41. artikulua.- Eraikuntza obretarako baimenak emateko baldintzak  
42. artikulua.- Lizentzien eskualdatzea  
43. artikulua.- Obra baimenaren aurreko edo aldi bereko baldintzak: lagapena, berdinbanaketa eta urbanizatzea  
44. artikulua.- Eraikuntza obretarako baimenak aldatzea
45. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola  
46. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea

- Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias  
Artículo 7.- Interpretación de las Normas  
TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS.

## CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística  
CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

## Artículo 9.- Planes Parciales

## Artículo 10.- Planes Especiales

## Artículo 11.- Estudios de Detalle

## CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

## Artículo 12.- Sistemas de actuación

## CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

## Artículo 13.- Clases de Proyectos

## Artículo 14.- Proyectos de Parcelaciones Urbanísticas

## Artículo 15.- Proyectos de Urbanización

## Artículo 16.- Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización

## Artículo 17.- Proyectos de edificación. Clases

## Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

## Artículo 19.- Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos

## Artículo 20.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

## Artículo 21.- Proyectos de otras actividades urbanísticas.

## Condiciones

## Artículo 22.- Proyectos de actividades y de instalaciones.

## Definición y clases

## Artículo 23.- Proyectos de actividades y de instalaciones.

## Condiciones

## Artículo 24.- Evaluación de impacto ambiental. Concepto y finalidad

## Artículo 25.- Evaluación de impacto ambiental. Contenidos mínimos

## TÍTULO III.- DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

## CAPÍTULO I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Sección 1ª. Publicidad del planeamiento

## Artículo 26.- Tipos

## Artículo 27.- Consulta directa

## Artículo 28.- Consultas previas

## Artículo 29.- Informes urbanísticos

## Artículo 30.- Cédulas urbanísticas

## Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

## Artículo 32.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

## Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes

## Artículo 33.- Procedimientos y validez

## CAPÍTULO II.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

## Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística

## Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

## Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia

## Artículo 37.- Licencias de parcelación

## Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización

## Artículo 39.- Licencias de obras de edificación. Clasificación

## Artículo 40.- Documentación de las licencias de obras de edificación

## Artículo 41.- Requisitos para la concesión de licencias de obras de edificación

## Artículo 42.- Transmisibilidad de la licencia

## Artículo 43.- Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: cesión, equidistribución y urbanización

## Artículo 44.- Modificación de las licencias de obras de edificación

## Artículo 45.- Control de la ejecución de las obras

## Artículo 46.- Caducidad y suspensión de las licencias de obra

47. artikulua.- Obra baimenak baliogabetzea  
 48. artikulua.- Obrak amaitzea  
 49. artikulua.- Jabearen edo sustatzailearen beste betebeharrak

50. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketak batzuetarako baimenak  
 51. artikulua.- Aparteko izapidetzeak  
 52. artikulua.- Jarduketa eta instalazio baimenak  
 53. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu baimenak

III. KAPITULUA.- OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK  
 GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK  
 54. artikulua.- Xedea eta eraginak

IV. KAPITULUA.- JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK  
 1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko legeko betebeharrak  
 55. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak  
 56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia  
 57. artikulua.- Segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura zaintzeko gutxienez bete beharrekoak  
 58. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak  
 59. artikulua.- Maizterren kontserbazio betebeharrak

2. Atala. Katalogatuta dagoen ondarearen berriazko kontserbazioa  
 60. artikulua.- Onura publikoaren adierazpena  
 61. artikulua.- Katalogazioaren irismena  
 3. atala. Orubeen berriazko kontserbazioa eta aldi baterako okupazioa  
 62. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia

V. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA  
 63. artikulua.- Adierazpenaren bidezkoatasuna  
 64. artikulua.- Konpondu ezin diren kalteak  
 65. artikulua.- Konponketa lanak  
 66. artikulua.- Antolamenduarekiko lotura  
 67. artikulua.- Bizigarritasunarekiko lotura

VI. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA SUSTATZEA.  
 68. artikulua.- Hirigintza betebeharrarako epea

IV. TITULUA.- LURRALDEAREN HIRIGINTZA BANAKETA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

I. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK  
 69. artikulua.- Lurra sailkapenaren arabera zatitzea  
 70. artikulua.- Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea  
 71. artikulua.- Lurra xehetasunezko antolamenduaren arabera zatitzea  
 72. artikulua.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea

II. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAK LEHENDIK ZEUDEN EGOERETAN DUEN ERAGINA  
 73. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak  
 74. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak  
 75. artikulua.- Xedapen orokorra

III. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA  
 76. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria.  
 77. artikulua.- Hiri lurzoru  
 78. artikulua.- Lurzoru urbanizaezina  
 79. artikulua.- Zuzeneko antolamenduko eta plangintza bereziko zehaztapenen arteko lotura

V. TITULUA.- ERABILEREN ARAUBIDEA

I. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK  
 80. artikulua.- Hirigintzako erabilaren definizioa  
 81. artikulua.- Erabileren sailkapena  
 82. artikulua.- Erabilera taldekatzea  
 83. artikulua.- Erabileren kokapena

II. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENARI LOTUTAKO ERABILERA  
 84. artikulua.- Definizioa eta motak

Artículo 47.- Revocación de licencias de obras  
 Artículo 48.- Terminación de las obras  
 Artículo 49.- Otras obligaciones del propietario o promotor

Artículo 50.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas  
 Artículo 51.- Tramitaciones singulares  
 Artículo 52.- Licencias de actividades e instalaciones  
 Artículo 53.- Licencias de ocupación o funcionamiento

CAPÍTULO III.- ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS  
 Artículo 54.- Objeto y efectos

CAPÍTULO IV.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES  
 Sección 1ª. Deberes legales de conservación de los bienes inmuebles  
 Artículo 55.- Obligaciones de conservación  
 Artículo 56.- Contenido del deber de conservación  
 Artículo 57.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato  
 Artículo 58.- Ordenes de ejecución para la conservación  
 Artículo 59.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado  
 Artículo 60.- Declaración de utilidad pública  
 Artículo 61.- Alcance de la catalogación

Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares  
 Artículo 62.- Contenido del deber de conservación

CAPÍTULO V.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES  
 Artículo 63.- Procedencia de la declaración  
 Artículo 64.- Daños no reparables  
 Artículo 65.- Obras de reparación  
 Artículo 66.- Relación con la ordenación  
 Artículo 67.- Relación con la habitabilidad

CAPÍTULO VI.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.  
 Artículo 68.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

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

CAPÍTULO I.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO  
 Artículo 69.- División del suelo en razón de su clasificación  
 Artículo 70.- División del suelo en razón de su calificación  
 Artículo 71.- División del suelo en razón de su ordenación detallada  
 Artículo 72.- División del suelo en razón de la gestión urbanística

CAPÍTULO II.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES  
 Artículo 73.- Situaciones fuera de ordenación  
 Artículo 74.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

Artículo 75.- Disposición general

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO  
 Artículo 76.- Suelo Urbanizable.  
 Artículo 77.- Suelo Urbano  
 Artículo 78.- Suelo No Urbanizable  
 Artículo 79.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

TÍTULO V.- REGIMEN DE USOS

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES  
 Artículo 80.- Definición de uso urbanístico  
 Artículo 81.- Clasificación de usos  
 Artículo 82.- Agrupamiento de usos  
 Artículo 83.- Localización de usos

CAPÍTULO II.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS  
 Artículo 84.- Definición y clases

III. KAPITULUA.- INDUSTRIA EKOIZPENA  
85. Artikulua.- Definizioa eta motak

IV. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK  
86. Artikulua.- Definizioa eta motak

V. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA  
87. Artikulua.- Definizioa eta motak

VI. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA  
88. Artikulua.- Definizioa eta motak

VII. KAPITULUA.- ETXEBIZITZAK  
89. Artikulua.- Definizioa eta motak

VIII. KAPITULUA.- LORATEGI-ESPAZIOAK  
90. artikulua.- Gune libreak  
91. artikulua.- Gune librean sistema orokorreko lorategi-espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikuntzak  
92. artikulua.- Gune librean toki sistemako lorategi-espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak

IX. KAPITULUA.- KOMUNIKAZIOAK ETA GARRAIOAK  
93. Artikulua.- Definizioa eta motak  
94. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estaliak eraikitzeke baldintzak

X. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK  
95. Artikulua.- Definizioa eta motak

XI. KAPITULUA.- URA  
96. Artikulua.- Definizioa eta motak

XII. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK  
97. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

VI. TITULUA.- ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK

I. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK  
1. atala. Oinarrizko definizioak  
98. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa  
99. artikulua.- Lurzatiaren eta eraikinaren definizioa  
2. Atala. Oinarrizko eraikin motak  
100. artikulua.- Motak  
3. atala. Antolamendu sistema  
101. Artikulua.- Definizioa eta motak

II. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK  
102. artikulua.- Guztizko azalera eraikigarria  
103. artikulua.- Guztizko azalera eraikia  
104. artikulua.- Hiri lurzoruaren eta urbanizagarriaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduak  
105. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea  
106. artikulua.- Etxebizitza dentsitatea

III. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK  
1. atala. Lurzati eraikigarriaren parametroak eta baldintzak  
107. artikulua.- Mugak  
108. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxienezko neurriak  
109. artikulua.- Gutxieneko lurzati eraikigarria  
110. artikulua.- Lurzatikatzearako gutxienezko eta gehieneko lurzattia  
111. artikulua.- Eraikuntzaren eta lurzatiaren arteko erlazioa  
2. Atala. Eraikinak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak  
112. artikulua.- Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak  
113. artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa  
114. artikulua.- Eraikinaren erreferentzien definizioa  
115. artikulua.- Mugetarainoko tartea  
116. artikulua.- Atzeraemangunea  
117. artikulua.- Eraikinen arteko tartea  
118. artikulua.- Sakonera eraikigarria  
119. artikulua.- Eraikinaren mugimendu eremua.  
3. atala. Eraikinak lurzattia okupatzeko parametroak eta baldintzak  
120. artikulua.- Azalera okupagarria  
121. artikulua.- Lurzatiaren azalera librea

CAPÍTULO III.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL  
Artículo 85.- Definición y clases

CAPÍTULO IV.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA  
Artículo 86.- Definición y clases

CAPÍTULO V.- EQUIPAMIENTO  
Artículo 87.- Definición y clases

CAPÍTULO VI.- TERCARIO  
Artículo 88.- Definición y clases

CAPÍTULO VII.- RESIDENCIAL  
Artículo 89.- Definición y clases

CAPÍTULO VIII.- ESPACIOS AJARDINADOS  
Artículo 90.- Areas libres  
Artículo 91.- Instalaciones y construcciones permitidas en los Espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres  
Artículo 92.- Instalaciones y construcciones permitidas en los Espacios ajardinados adscritos al sistema Local de Espacios Libres

CAPÍTULO IX.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES  
Artículo 93.- Definición y clases  
Artículo 94.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos, de vehículos,...

CAPÍTULO X.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS  
Artículo 95.- Definición y clases

CAPÍTULO XI.- AGUA  
Artículo 96.- Definición y clases

CAPÍTULO XII.- OTROS USOS  
Artículo 97.- Otros usos...

TÍTULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES  
Sección 1ª. Definiciones básicas  
Artículo 98.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios  
Artículo 99.- Definición de parcela y edificación  
Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos  
Artículo 100.- Clases  
Sección 3ª. Sistema de ordenación  
Artículo 101.- Definición y clases

CAPÍTULO II.- PARAMETROS URBANÍSTICOS  
Artículo 102.- Superficie edificable total  
Artículo 103.- Superficie edificada total  
Artículo 104.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable  
Artículo 105.- Coeficiente de edificabilidad  
Artículo 106.- Densidad residencial

CAPÍTULO III.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS  
Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable  
Artículo 107.- Linderos  
Artículo 108.- Dimensiones máxima y mínima de linderos  
Artículo 109.- Parcela mínima edificable  
Artículo 110.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones  
Artículo 111.- Relación entre edificación y parcela  
Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela  
Artículo 112.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela  
Artículo 113.- Definición de las referencias altimétricas del terreno  
Artículo 114.- Definición de las referencias de la edificación  
Artículo 115.- Separación a linderos  
Artículo 116.- Retranqueo  
Artículo 117.- Separación entre edificios  
Artículo 118.- Fondo edificable  
Artículo 119.- Área de movimiento de la edificación.  
Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación  
Artículo 120.- Superficie ocupable  
Artículo 121.- Superficie libre de parcela

4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak  
 122. artikulua.- Eraikinen gehieneko eta gutxienezko neurriak  
 123. artikulua.- Eraikinen garaiera  
 124. artikulua.- Jatorrizko kota  
 125. artikulua.- Eraikinen garaiera  
 126. artikulua.- Solairu kopurua  
 127. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea  
 128. artikulua.- Onartutako garaieratik gorako eraikinak  
 129. artikulua.- Solairuen garaiera.  
 130. artikulua.- Solairuen garaiera librea  
 131. artikulua.- Solairua  
 IV. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK  
 132. artikulua.- Definizioa  
 133. artikulua.- Aplikazioa  
 134. artikulua.- Hiriko estetika babestea  
 135. artikulua.- Fatxadak eta estalkiak  
 136. artikulua.- Behe solairuen tratamendua  
 137. artikulua.- Fatxadak aldatzea  
 138. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak  
 139. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak  
 140. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu-hegalak  
 141. artikulua.- Markesinak  
 142. artikulua.- Erakusleihoetako portaleak  
 143. artikulua.- Eguzki oihalak  
 144. artikulua.- Eraikin laguntzaileak hiri lurzoruan  
 145. artikulua.- Hesiak  
 146. artikulua.- Arboladia babestea  
 V. KAPITULUA.- ERAIKINAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK.  
 147. artikulua.- Definizioa  
 148. artikulua.- Aplikazioa  
 149. artikulua.- Baldintzapen orokorra  
 150. artikulua.- Bizigarritasuneko baldintzak  
 151. artikulua.- Patioak  
 152. artikulua.- Irisgarritasuneko baldintzak  
 VI. KAPITULUA.- DAUDEN ERAIKINAK BABESTEKO BALDINTZAK  
 153. artikulua.- Babespeko eraikinak  
 154. artikulua.- Duten bolumena gorde behar duten eraikinak  
 155. artikulua.- Katalogatutako eraikinetan esku hartzeko irizpide orokorrak  
 VII. TITULUA.- HIRI LURZORUKO BERARIAZKO ARAUAK  
 156. artikulua.- Hiri lurzoruaren sailkapena  
 157. artikulua.- Hiri lurzoruak banaketa guneak  
 158. artikulua.- Hiri lurzoruaren beregana daitekeen hirigintza aprobetxamendua  
 159. artikulua.- Banaketa guneetako aprobetxamendu eredua kalkulatzeko  
 160. artikulua.- Hiri lurzoruaren kudeaketa. Egikaritze unitateak  
 161. artikulua.- Eraikuntza esku-hartzeak  
 162. artikulua.- Bizitegi eremuetako erabilera bateragarriak  
 163. artikulua.- Beste eremu batzuetako erabilera bateragarriak  
 164. artikulua.- Antolamendu eremuen arauketa xehea  
 ZUZENEKO ANTOLAMENDU EREMUEN FITXAK  
 VIII. TITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIKO BERARIAZKO ARAUAK  
 I. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK  
 165. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria  
 166. artikulua.- Sektoreak  
 167. artikulua.- Intentsitateak  
 168. artikulua.- Partikularrek beregana dezaketen hirigintza aprobetxamendua  
 II. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEA  
 169. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen zehaztapena

- Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios  
 Artículo 122.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación  
 Artículo 123.- Altura del edificio  
 Artículo 124.- Cota de origen  
 Artículo 125.- Altura del edificio  
 Artículo 126.- Número de plantas  
 Artículo 127.- Consideración de la condición de altura  
 Artículo 128.- Construcciones por encima de la altura  
 Artículo 129.- Altura de piso.  
 Artículo 130.- Altura libre de piso  
 Artículo 131.- Planta  
 CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE ESTÉTICA  
 Artículo 132.- Definición  
 Artículo 133.- Aplicación  
 Artículo 134.- Salvaguarda de la estética urbana  
 Artículo 135.- Fachadas y cubiertas  
 Artículo 136.- Tratamiento de las plantas bajas  
 Artículo 137.- Modificación de fachadas  
 Artículo 138.- Salientes y entrantes en las fachadas  
 Artículo 139.- Salientes permitidos respecto a la alineación  
 Artículo 140.- Cornisas y aleros  
 Artículo 141.- Marquesinas  
 Artículo 142.- Portadas de escaparates  
 Artículo 143.- Toldos  
 Artículo 144.- Edificaciones auxiliares en suelo urbano  
 Artículo 145.- Vallados  
 Artículo 146.- Protección del arbolado  
 CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.  
 Artículo 147.- Definición  
 Artículo 148.- Aplicación  
 Artículo 149.- Condicionamiento general  
 Artículo 150.- Condiciones habitabilidad  
 Artículo 151.- Patios  
 Artículo 152.- Condiciones de accesibilidad  
 CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.  
 Artículo 153.- Edificios protegidos  
 Artículo 154.- Edificios en los que se deba mantener el volumen existente  
 Artículo 155.- Criterios generales de intervención en edificios catalogados  
 TÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO  
 Artículo 156.- Clasificación del Suelo Urbano  
 Artículo 157.- Áreas de Reparto en Suelo Urbano  
 Artículo 158.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en Suelo Urbano  
 Artículo 159.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo de las Áreas de Reparto  
 Artículo 160.- Gestión del Suelo Urbano. Unidades de Ejecución  
 Artículo 161.- Intervenciones constructivas  
 Artículo 162.- Usos compatibles en zonas residenciales  
 Artículo 163.- Usos compatibles en otras zonas  
 Artículo 164.- Regulación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación  
 FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN DIRECTA  
 TÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE  
 CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES  
 Artículo 165.- Suelo Urbanizable  
 Artículo 166.- Sectores  
 Artículo 167.- Intensidades  
 Artículo 168.- Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los particulares  
 CAPÍTULO II.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 Artículo 169.- Determinación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

170. artikulua.- Sektoreak mugatzeko eta plan partzialen bidez garatzeko irizpide eta baldintza orokorrak

171. artikulua.- Bizitegi sektoreak mugatzeko eta plan partzialen bidez garatzeko irizpide eta baldintza orokorrak

172. artikulua.- Industria sektoreak mugatzeko eta plan partzialen bidez garatzeko irizpide eta baldintza orokorrak

173. artikulua.- Sektoreak mugatzeko prozedura

174. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeko sektoreak urbanizatzeko prozesuan sartzen duten plan partzialen zehaztapenak

175. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen erabilerak

III. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

176. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu

#### IX. TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO BERARIAZKO ARAUAK

I. KAPITULUA.- BERARIAZKO ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINAREN MAILEN ARABERA

177. artikulua.- Kontzeptua

178. artikulua.- Herrigunea

179. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren mailak

180. artikulua.- 1. zona - Babes bereziko zona

181. artikulua.- 2. zona - Ingurumena hobetzeko zona

182. artikulua.- 3. zona - Basoak

183. artikulua.- 4. zona - Nekazaritza eta abeltzaintza zona edo landazabala

184. artikulua.- 5. zona - Azaleko uren babeseko zona

185. artikulua.- 7. zona - Energia eolikoa ekoizteko zona. Elgea - Urkilla

186. artikulua.- Gaineratutako baldintzak

187. artikulua.- A gaineratutako baldintza: Komunikazio bideak

188. artikulua.- B gaineratutako baldintza: Zona ezegonkorak edota higakorak

189. artikulua.- C gaineratutako baldintza: Urak gainez egin dezakeen eremuak

190. artikulua.- D gaineratutako baldintza: Akuiferoen hondagarritasuna

191. artikulua.- E gaineratutako baldintza: Interes historikoko tokiak (zona arkeologikoak eta intereseko eraikinen inguruan)

192. artikulua.- F gaineratutako baldintza: Paisaia bereziak eta bikainak

193. artikulua.- G gaineratutako baldintza: Korridore ekologikoak

#### II. KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN BERARIAZKO ARAUKETA

194. artikulua.- Nekazal ustiatagietako eraikinen eta instalazioen arauketa

195. artikulua.- Abeltzaintza ustiatagietako eraikinen eta instalazioen arauketa

196. artikulua.- Nekazal industrietako eraikinen eta instalazioen arauketa

197. artikulua.- Landan kokatu beharreko erabilgarritasun publikoko eta gizarte intereseko eraikinen eta instalazioen arauketa

198. artikulua.- Lor- edo lan-abereen ustiatagietako eraikinen eta instalazioen arauketa, haien lana honakoren bat ez bada: animaliak haztea; larrugintzarako animalia-haztegiak; ehiza birpopulatzerako animalien haztegiak; txakurrak, katuak, hegazti apaingarriak, etab. bezalako animalia espezieen haztegiak eta haien zaintza; eta animalien saltokiak (haiek hazi gabe)

199. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko eraikin eta instalazio ororentzako arauketa

200. artikulua.- Funtzionalki nekazal ustiatagiei lotuta eta Arabako Nekazal Ustiatagien Erregistroan inskribatuta dauden familiabakarreko etxebizitzaren arauketa

Artículo 170.- Criterios y requisitos generales para la delimitación de Sectores y su desarrollo a través de P.P.

Artículo 171.- Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores residenciales y su desarrollo a través de P.P.

Artículo 172.- Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores industriales y terciarios y su desarrollo a través de P.P.

Artículo 173.- Procedimiento para la Delimitación de Sectores

Artículo 174.- Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 175.- Usos del Suelo Urbanizable No Sectorizado

#### CAPÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 176.- Suelo Urbanizable Sectorizado

#### TÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS SEGÚN CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 177.- Concepto

Artículo 178.- Núcleo de Población

Artículo 179.- Categorías de Suelo No Urbanizable

Artículo 180.- Zona 1 - Zona de Especial Protección

Artículo 181.- Zona 2 - Zona de Mejora Ambiental

Artículo 182.- Zona 3 - Zona Forestal

Artículo 183.- Zona 4 - Zona Agroganadera o Campiña

Artículo 184.- Zona 5 - Zona de Protección a las Aguas Superficiales

Artículo 185.- Zona 7 - Zona de Producción de Energía Eólica. Elgea - Urkilla

Artículo 186.- Condicionantes Superpuestos

Artículo 187.- Condicionante Superpuesto A: Vías de Comunicación

Artículo 188.- Condicionante Superpuesto B: Zonas inestables y/o erosionables

Artículo 189.- Condicionante Superpuesto C: Areas inundables

Artículo 190.- Condicionante Superpuesto D: Vulnerabilidad de los acuíferos

Artículo 191.- Condicionante Superpuesto E: Lugares de interés histórico (zonas arqueológicas y entornos de edificios de interés)

Artículo 192.- Condicionante Superpuesto F: Paisajes singulares y sobresalientes

Artículo 193.- Condicionante Superpuesto G: Corredores Ecológicos

#### CAPÍTULO II.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 194.- Regulación de edificaciones e instalaciones de las explotaciones agrarias

Artículo 195.- Regulación de construcciones e instalaciones de las explotaciones ganaderas

Artículo 196.- Regulación de construcciones e instalaciones de industrias agrarias

Artículo 197.- Regulación de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de enclavarse en el medio rural

Artículo 198.- Regulación de edificaciones e instalaciones de instalaciones de las explotaciones animales de tiro o trabajo, si no se dedican a la cría de los mismos; los criaderos de animales para peletería

Artículo 199.- Regulación común a las construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable

Artículo 200.- Regulación de las viviendas unifamiliares vinculadas funcionalmente a explotaciones agrarias inscritas en el Registro de Explotaciones Agrarias de Alava

201. artikulua.- Nekazal ustiategiaren kontzeptua

202. artikulua.- Eraikuntza jarduerari eskatu beharreko baldintzak

203. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean kable bidezko banaketa behar duten azpiegiturentzako baldintza estetikoaren arauketa

## I. ERANSKINA

### HIRI LURZORUKO EGIKARITZE UNITATEEN FITXAK

#### I. TITULUA

##### XEDAPEN OROKORRAK

1. ARTIKULUA.- Izaera eta lurralde eremua

1. Arau Subsidiario hauek Donemiliagako lurrak osotara antolatzeko tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriari jarraikiz, lurraldearen egitura orokorraren oinarritzako elementuak definitzen dituzte eta lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria bakoitzari dagozkion araubide juridikoak ezarritik. Gainera, luraren jabetza eskubideari dagozkion hirigintza ahalmenak mugatzen dituzte eta ahalmen horiek legez eta benetan erabiltzea baldintzatzen duten betebeharrak zehazten, zuzenean nahiz garapenerako aurreikusitako planeamendu tresnak erabiliz. Honako araudia b) Motako Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioei dagokie, Planeamendu Arautegiko 3. artikuluan xedatutakoari jarraiki, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 70. eta 71. artikuluen eta, zehazki, Planeamendu Arautegiko 91.b) artikuluen arabera.

2. Arau Subsidiarioen lurralde eremua Donemiliaga udalerriri osorako da.

2. ARTIKULUA.- Indarraldia

Arauk behin betiko onartu ondoren, ALHAOan argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute mugarik gabe, hari eta berrikusten diren arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dituzte.

3. ARTIKULUA.- Arau Subsidiarioen ondorioak

Arau Subsidiarioek hurrengo ondorioak izango dituzte indarrean sartzean:

a) Publizitatea. Horrek esan nahi du edozein hiritarrek duela arau hauek kontsultatzeko eskubidea, bai eta edukiari nahiz aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea ere. Betiere, arau hauetan xedatutako eran gauzatuko dira eskubide horiek.

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

c) Nahitaezkotasuna. Horrek esan nahi du xedapen guztiak zehatz-mehatz betetzea eska daitekeela legez. Beraz, denek bete behar dute hemen xedatutakoa, bai udalak, bai administrazio publikoko beste erakundeek, bai partikularrek.

4. ARTIKULUA.- Arau Subsidiarioen berrikuspena

Arauk berrikusiko dira baldin eta hauetako egoeraren bat edo beste betetzen bada:

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

b) Udalbatzak burututako hiri politikaren norabidea aldatzea, edo lurralde eremuan aldaketak eginaraz lezakeen beste edozein zio.

c) Arauetako bizitegi edo industria ahalmenaren ehuneko 50 agortzea.

Artículo 201.- Concepto de explotación agraria

Artículo 202.- Condiciones exigibles a las actividades constructivas

Artículo 203.- Regulación de condiciones estéticas de las infraestructuras que precisen distribución por cable en Suelo No urbanizable

## ANEXO I

### FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

#### TÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. - Naturaleza y ámbito territorial

1. Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación integral del territorio de San Millán y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades. La presente normativa tiene carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tipo b), según lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con los artículos 70 y 71 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, específicamente, con el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento.

2. El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de San Millán.

ARTÍCULO 2. - Vigencia

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

ARTÍCULO 3. - Efectos de las Normas Subsidiarias

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes Normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que aparea el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración pública como para los particulares.

ARTÍCULO 4. - Revisión de las Normas Subsidiarias

Se procederá a la revisión de las Normas si se produjeren algunas de las siguientes circunstancias:

a) Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Cambio de orientación de la política urbana llevada a cabo la Corporación municipal, o cualquier otra causa que demandase alteraciones en el modelo territorial.

c) Agotamiento del 50 por ciento de la capacidad residencial o industrial de las Normas.

d) Udalerrian egiturazko interbentzioa egin behar izatea, baldin eta eragozpen orokorrak sortzen baditu proposatutako lurralde ereduan.

e) Planeamenduari buruzko oinarrizko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela ohartzean; eta, zehazki, honakoa baieztatzen denean: lau urtean hazkunde hipotesietan kalkulaturako hazkundearen ehuneko50 baino bizitegi gutxiago eraikitzen direnean.

#### 5. ARTIKULUA.- Arau Subsidiarioak aldatzea

1. Aldaketa guztiak Hirigintza Planeamenduko Arautegiko 161. artikuluan aurreikusitakoari egokituak zaizkio. Horrez gain, arau hauetako xedapenei jarraituko die, zein helburu duen kontuan izanda.

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

3. Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira arau aldatetatzat hartuko:

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

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

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

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

#### 6. ARTIKULUA.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa

1. Arau Subsidiarioetan azaltzen diren dokumentuek unitate koherentea osatzen dute, eta bertako xedapenak aplikatu behar dira, hitzen eta grafikoen esanahia eta aplikatzen diren unean bizi den gizarte egoera kontuan hartuta, horrela arauen helburuak hobeki beteko baitira.

2. Hona hemen arau hauek osatzen dituzten dokumentuak:

a) Dokumentu idatziak:

- Memoria
- Hirigintzako arauak
- Babespeko ondasunen eta esparruen katalogoa

b) Dokumentu grafikoak:

- Informazio planoak
- Antolamendu planoak
- Kudeaketa planoak

3. Aurreko dokumentuetatik, hirigintzako arauak eta antolamendu planoak baino ez dute arau balioa.

#### 7. ARTIKULUA.- Arau Subsidiarioen interpretazioa

1. Arauak interpretatzeko, kontuan hartuko da edukia, betiere memorian adierazitako helburu eta xedeei atxikita. Zalantzaren bat gertatzen bada edo zerbait guztiz zehatz ez badago, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxien erabiliko dutenak, eta espazio libre eta komunitate ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobeki kontserbatuko dutenak; hiri irudia eta paisaia eta natura-ingurumena gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera eta jarduera tradizionalak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorrenaren aldekoak.

2. Arauak eta antolamendu planoak bat ez badatoz, testuari emango zaio lehentasuna, eta ez marrazkiari. Antolamendu planoak euren artean bat ez badatoz, eskalarik handienekoak izango du lehentasuna, agiri idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez bada, hau da,

d) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.

e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50 por ciento del estimado en las hipótesis de crecimiento.

#### ARTÍCULO 5. - Modificación de las Normas

1. Cada modificación se ajustará a lo previsto en el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

2. Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

3. No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las Unidades de Ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.

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

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

#### ARTÍCULO 6. - Documentación de las Normas Subsidiarias

1. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. Los documentos que integran las Normas son:

a) Documentos escritos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

b) Documentos gráficos:

- Planos de información
- Planos de ordenación
- Planos de Gestión

3. De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las Normas Urbanísticas y los planos de ordenación.

#### ARTÍCULO 7. - Interpretación de las Normas Subsidiarias

1. Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2. En caso de contradicción entre Normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita



agiri idatziak irakurrita eskala handieneko planoan akats materialak daudela ohartu ezean.

3. Dokumentu honetako arauak elkarrekin bat ez badatoz, arau espezifikoa izango du lehentasuna eta ez orokorrak, arau espezifikoen eta arau orokorraren arteko aldea definizioetan eta kontzeptuetan datzanean izan ezik. Orduan, arau orokorra hartuko da kontuan.

4. Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten teknikoa eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta adieraziko da udalbatzak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantzean, arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori. Zalantzak pisu handikoak direnean, hari eta agiriko zehaztapenetako funtsezko alderdiak zalantzan jarri arterainokoak direnean, arau subsidiarioak aldatzeko ezarri diren izapideak egingo dira kasu horretan ere.

## II. TITULUA

### ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

#### I. KAPITULUA

##### XEDAPEN OROKORRAK

##### 8. ARTIKULUA.- Hirigintzako jarduketa-tresnak

Arau Subsidiarioak hirigintzari buruzko legedian ezarri bezala garatzeko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

Antolamendu tresnak

Kudeaketa tresnak

Hirigintza eta eraikuntzako tresnak

#### II. KAPITULUA

##### ANTOLAMENDU TRESNAK

##### 9. ARTIKULUA.- Plan partzialak

Plan partzialek, gutxienez, Lurzoruari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 13. artikuluan, Planeamenduko Arautegiko 45 eta 46. artikuluetan eta Arauotan adierazitako zehaztapenak eduki beharko dituzte, batez ere tresna honen bidez garatu beharreko sektore bakoitzarentzat berariaz adierazitako alderdietan.

Haien zehaztapenak Planeamenduko Arautegiko 57 eta 63. artikuluetan xedatutako dokumentuetan jasoko dira.

Artikulu honetan aipatu lege eta arautegi erreferentziak gorabehera, plan partzialen edukia eta dokumentazioa izapidetzeko eta onartzeko unean indarrean dagoen legediari egokitu zaizkio, kasu bakoitzean.

##### 10. ARTIKULUA.- Plan bereziak

1. 1.- Plan berezien helburua Planeamenduko Araudiko 76. artikuluko 2. eta 3. idatz-zatieta datozenetik edozein izan daiteke. Lurzoruari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 17. artikulua eta hurrengoek eta Planeamenduko Arautegiko 76. artikulua eta hurrengoek adierazitako zehaztapenak edukiko dituzte.

Artikulu honetan aipatu lege eta arautegi erreferentziak gorabehera, plan berezien edukia eta dokumentazioa izapidetzeko eta onartzeko unean indarrean dagoen legediari egokitu zaizkio, kasu bakoitzean.

2. Arau subsidiario hauek mugatzen dituzten esparruetan diharduten plan bereziek euren arau berezietan esparru bakoitzarentzat adierazten den edukia errespetatuko dute.

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

##### 11. ARTIKULUA.- Xehetasuneko azterlanak

1. Xehetasuneko azterlanek, gutxienez, Lurzoruari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko apirilaren

se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.

3. En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas Subsidiarias.

## TÍTULO II

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO 8. - Instrumentos de actuación urbanística

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

Instrumentos de ordenación

Instrumentos de gestión

Instrumentos de urbanización y construcción

#### CAPÍTULO II

##### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

##### ARTÍCULO 9. - Planes Parciales

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Art. 13 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los Artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Parciales se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

##### ARTÍCULO 10. - Planes Especiales

1. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el Artículo 76.2) y 3) del Reglamento del Planeamiento. Contendrán las determinaciones que señalan los Artículos 17 y siguientes Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

2. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en sus normas específicas.

3. Cuando se trate de un Plan Especial no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

##### ARTÍCULO 11. - Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el Artículo 14 del Real Decreto

9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 14. artikuluan eta Planteamenduko Arautegiko 65 eta 66. artikuluetan adierazitako zehaztapenak edukiko dituzte.

Artikulu honetan aipatu lege eta arautegi erreferentziak gora-behera, plan xehetasunezko azterlanen edukia eta dokumentazioa izapidetzeko eta onartzeko uanean indarrean dagoen legediari egokitu zaizkio, kasu bakoitzean.

2. Ezingo dute inolaz ere azterlan horiek aldaketarik egin sistema orokorretan, sistema lokaletan eta eraikinetako fatxada nagusiko lerroakaduretan, eraikin hori bidearekiko ordenatzen den kasuetan. Era berean, Arau hauetan ezarritako baldintzak, eta hala badagokio, Arau hauek garatuko dituen plan partzalean edo plan berezian ezarritakoak bete beharko dituzte.

3. Arau espezifikoa eta Arau Subsidiarioak garatzen dituzten planeamendu-tresnetan adierazten diren kasuetan idatziko dira xehetasunezko azterlanak; edo Udalak, bere borondatez edo interesdunek eskatu ondoren, hala agintzen duenean, jarduketa edo kokagune bateko hirigintzako beharrak kontuan hartuta.

### III. KAPITULUA

#### KUDEAKETA TRESNAK

##### 12. ARTIKULUA.- Jarduketa sistemak

1. Plangintza indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako jarduketa-sistemak baten bidez kudeatuko da.

2. Udalak indarreko legedian xedatutakoaren arabera eta Arauotan horri buruz adierazitako zehaztapenei jarraiki hautatuko du jarduketa sistema, eta haiek adierazi ez dutenean dauden baldintzen eta inguruabarren arabera ezarriko du.

### IV KAPITULUA

#### HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZAKO TRESNAK

##### 13. ARTIKULUA.- Proiektu motak

Arau Subsidiarioetan eta arau horiek garatzen dituzten tresnetan azaltzen diren xedapenak gauzatzeko, proiektu teknikoak erabiliko dira. Proiektu horiek ondorengo motaren batekoak izango dira, euren xedea kontuan hartuta. Hona hemen:

- a) Hirigintza-partzelazioei buruzkoak
- b) Urbanizazioak
- c) Urbanizazio obra arruntei buruzkoak
- d) Eraikuntzakoak
- e) Hirigintza beste ekintza batzuk
- f) Jarduera eta instalazioei buruzkoak
- g) Ingurumen-eraginari buruzko azterlanak.

##### 14. ARTIKULUA.- Hirigintza-partzelazio proiektuak

Hirigintza-partzelazio baimenak proiektu batean oinarrituta emango dira eta honako edukia izango dute:

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

Memoria horri, Eranskin gisa, partzelatuko diren jatorrizko finkei dagozkien ziurtagiriak edo argibide orri hutsak –Jabetzaren Erregistroak emandakoak-, edo, hala balitz, erregistro publikoan ez sartzeko inguruabar frogatzen duten ezesteak erantsiko zaizkio.

b) Egungo egoeraren planoak, 1:1.000 eskalan edo handiagoan; plano horietan partzelen agiri ofizialetan erregistraturik dauden jatorrizko finkek, eraikinak, egon dauden zuhaitzak eta lurren erabilerak adieraziko dira.

c) Partzelazioari buruzko planoak, 1:1.000 eskalan gutxienez. Bertan, partzela bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da Arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxatu ezin den partzelarik gelditzen.

1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Estudios de Detalle se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

2. En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, en los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria. Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

### CAPÍTULO III

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

##### ARTÍCULO 12. - Sistemas de actuación

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación según lo previsto en la Legislación vigente y atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

### CAPÍTULO IV

#### INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

##### ARTÍCULO 13. - Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) De obras ordinarias de urbanización
- d) De edificación
- e) Otras actuaciones urbanísticas
- f) De actividades e instalaciones
- g) Estudios de impacto ambiental.

##### ARTÍCULO 14. - Proyectos de Parcelaciones Urbanísticas.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre la que se fundamente. En ella, se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado Registro público.

b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

d) Partzela bakoitzaren hirigintza-zedularen proposamena.

15. ARTIKULUA.- Hirigintza proiektuak

1. Hirigintza proiektuak Hirigintza Planeamenduko Arautegiko 69. eta 70. artikuluetan adierazitako dokumentuek osatuko dituzte, barne hartutako obren gauzatze definizio osoak eskatzen duen xehetasunarekin eta osagarriekin. Edonola ere, ondorengo agiriak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1:1.000 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo instalazioak, zerbitzu publikoko edo gizarte-intereseko ekipamenduak jartzeko eta eraikuntza pribatuak egiteko aurreikusitako lurzatiak.

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

2. Gutxienezko urbanizazio baldintzak honako hauek izango dira:

a) Edateko urez hornitzeko sarea:

• Edateko urez hornitzeko hirigintzako obrak diseinatzeko eta gauzatzeko EAT.IIHn (Eraikuntzaren Arau Teknologikoak. Iturgintzako Instalazioak: Hornikuntza) aurreikusitakoa hartuko da kontuan.

• Sarearen inguruko kalkuluak egiteko orduan, bizitegi zonetan batez besteko kontsumoa egunean biztanleko 200 litrokoa izango da. Zona industrialean, berriz, gutxienez 0,5 litrokoa segundo eta hektarea bakoitzeko. Kontsumorik handiena kalkulatzeko, eguneroko batez besteko kontsumoa 3 zenbakiaz biderkatuko da.

• Dena den, andeletan, kontsumo handieneko egun bati dagokion bolumena izatea ziurtatu behar da.

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

• Parke eta lorategietan ureztatzeko sarea ezarriko da, eta eguneko kontsumoa gutxienez 20 m<sup>3</sup>/Ha koa izango da.

b) Argindarraren banaketa

• Banaketa sareen kalkulua eraikinen ezaugarrien, erabileren eta elektrifikazio mailaren eta enpresa hornitzailearen arauen arabera egingo da.

• Hona hemen etxebizitza bakoitzak izango dituen gutxienezko potentziak:

- Elektrifikazio maila altua: 8.000 w
- Elektrifikazio maila ertaina: 6.000 w
- Gutxienezko elektrifikazio maila: 4.000 w

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

• Industria Ministerioaren MIBT/010 instrukzioan ezarritako aldibereotasun koefizienteak erabiliko dira.

• Banaketa lurpekoa izango da.

• Tentsio txikiko sarea 220/127 voltetako izango da, eta 380/220 voltetako ere onartu ahalko da.

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

c) Herriko argiak

• Sustapen Ministerioiko araudian ezarritako irizpideak eta xedapenak aplikatuko dira.

• Joan-etorri handiko hiri-arrietako argiaren mailak, zerbitzuan, 30 luxekoak edo handiagoak izango dira. Bigarren mailako bideetan 15 luxekoak, zerbitzuan. Oinezkoentzat baino ez diren kaleek girtze argia izango dute.

d) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

• Bereizketa-sistemari lehentasuna emango zaio: euri eta hondakin uren hustuketa ur beltzetarako eta euri uretarako hodi independenteatik. Sistema bateratua ordeztzen saiatuko da.

• Kolektoreen hodiak bideei dagozkien zonetatik eramango dira, ahal dela espaloien azpitik, eta gutxienez Arauak xedatutako tartek gordeko dituzte.

• Arazketa sisteman NTE-ISD/74 (Osasungarritasun instalazioak: arazketa eta isurketak) araudian xedatutakoa beteko da.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante. ARTÍCULO 15. - Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talararse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere,

2. Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable:

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

• Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 200 l/hab y día. En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg y Ha. El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3 el consumo diario medio.

• Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

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

• En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/Ha.

b) Distribución de energía eléctrica

• El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía Suministradora.

• Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 w
- Grado de electrificación medio: 6.000 w
- Grado de electrificación mínimo: 4.000 w

• La potencia por habitante mínima será de 0,6 Kw

• Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MIBT/010

• La distribución deberá ser subterránea

• La red de baja tensión será de 220/127 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios

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

c) Alumbrado público

• Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento.

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

d) Red de evacuación de agua y saneamiento.

• Preferentemente se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.

• Las conducciones de los colectores se llevará por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras y las distancias mínimas exigidas por la Norma.

• Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido.

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

- Diseinurako NTE-ISA/73 araudia hartuko da kontuan (“Osasungarritasun instalazioak: estolderia”).

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

- Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodien materiala ez higtzeko moduko abiadura. Sarean zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodietan segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodien materiala gogorragoa bada, abiadura hori handi daiteke. Gutxienezko abiadura segundoko 0,5 m-koa izango da.

- Maldak emariaren arabera zehaztuko dira.
- Erregistro-putzuak jarriko dira 30 eta 50 m artean.
- Sare buruetan, deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

- Industriek euren hondakin uren arazketa konpondu beharko dute ur horiek sareko kolektoreetara isuri aurretik. Industria berriak eraikitzeke baimena lortzeko, berariazko arazketa proiektua aurkeztu beharko da derrigorrez, honako isurketa hauetarako ezarritako gutxienezko baldintza orokorrak betetz:

DB 05 isurketa 900 mg/l baino txikiagoa

Oxigeno behar kimikoa OBK 900 mg/l baino txikiagoa

Material esekiak 900 mg/l baino gutxiago, 25 mm baino txikiagoak eta pisu espezifikoak 1,50 baino txikiagoa.

Solido disolbatuen isurketa (SDI) 900 mg/l baino txikiagoa eta 5,50 eta 9 arteko pH.

Olio eta koipeen isurketa 500 mg/l baino txikiagoa

Gaixotasun kutsagarriak sortaraz dezakeen urik ezin da isuri, aldez aurretik desinfektatu gabe edo are esterilizatu gabe. Alderdi horrek garrantzi handia dauka hiltegien eta larrugintzako fabriken kasuan.

e) Zoladurak

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

- Lurraren baldintza geoelektrikoen, bide moten, trafikoaren eta abarren arabera, zorurik egokiena erabiliko da eta galtzadetan ohikoena asfalto aglomeratua edo hormigoia izango dira, beste irtenbide batzuk ere erabili ahalko diren arren. Espaloiei dagokienez, zonak, aurreikusitako erabilera, etab. kontuan hartuta aukeratu da zoladura.

- Espaloietako pasagune librea gutxienez 1,50 m zabal izango da. Kalearen zabalergatik hori ezinezkoa balitz, espaloirik gabe zolatuko da.

- Euskadiko Irigarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean xedatutako guztia eta, Lege horren aurka ez dagoen gauza guztietan, Eusko Jaurlaritzaren Hirigintza oztupoak ezabatzeari buruzko martxoaren 23ko 59/1981 Dekretuan xedatutakoa beteko dira.

f) Berdeguneak urbanizatzea

- Berdegune eta espazio libre publikoetarako gordetako eremuak urbanizatu, zuhaitzez eta lorategiz hornitu eta oro har egokitzeko obra guztiak zehaztuko dira.

- Lorategietako obrak argi-argi definitzeko beharrezkoak diren agiri guztiak bildu beharko dira, apainketako eta zuhaixkak ezartzeko lanak ere barne; orobat eraikuntza-osagarriak egiteko lanak, eta, hala balegokie, multzoa osatuko duten energia elektrikoaren, argiteriaren eta ur-banaketaaren sareak ere bai.

- Zuhaitzak eta zuhaixkak jartzerakoan, edonola ere, jarri behar diren lekuko klima, edafologia eta ekologia hartuko dira kontuan. Udal honetan ez dira landatuko espezie autoktono inbaditzaileak ezta grafosia edo bakterio-sua bezalakoak daramatzatenak.

- Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

- Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 “Instalaciones de salubridad: alcantarillado”

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

- Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.
- Se establecerán pozos de registro entre 30 y 50 m
- En las cabeceras de las redes se establecerán cámaras de descarga para limpieza.

- Las industrias deberán resolver la depuración de sus aguas residuales previamente al vertido de las mismas a los colectores de la red. Para la obtención de la licencia de edificación de nuevas industrias, será preceptiva la presentación del Proyecto de Depuración específico, de acuerdo con las condiciones mínimas de carácter general para los vertidos siguientes:

Emisión de D.B. 05 inferior a 900 mg/l

Demanda química de oxígeno D.Q.O. inferior a 900 mg/l

Materiales en suspensión inferiores a 900 mg/l de dimensiones inferiores a 25 mm. y de peso específico inferior a 1,50.

Emisión de sólidos disueltos (T.D.S.) inferior a 900 mg/l con un pH comprendido entre 5,50 y 9

Emisión de aceites y grasas inferior a 500 mg/l

Las aguas que puedan propagar enfermedades infecciosas no pueden verse sin una desinfección o incluso esterilización. Este aspecto tiene especial importancia en el caso de mataderos y fábricas de tratamiento de pieles.

e) Pavimentaciones

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

- Dependiendo de las condiciones geoelectricas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en las calzadas, aunque se podrán adoptar otras soluciones. Respecto a los acerados se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, etc.

- La anchura mínima de paso libre de las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

- Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley del País Vasco 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, así como en el Decreto del Gobierno Vasco 59/1981 de 23 de marzo sobre supresión de barreras urbanísticas, en todo lo que no se oponga a la anterior Ley.

f) Urbanización de zonas verdes

- Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

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

- En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. En este municipio no se plantarán las especies autóctonas invasoras y las portadoras de enfermedades como la grafiosis o el fuego bacteriano.

## g) Gainerako zerbitzuak

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

• Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

• Kanalizazioak lurrazpikoak izango dira hiri eremu osoan.

## 16. ARTIKULUA. Hirigintza lan arrunten proiektuak

Planeamenduko Araudiaren 67.3 artikuluan definitutako hirigintza lan arrunten proiektuak Planeamenduko Araudiaren 69.1 artikuluan aipatzen diren agiriek osatuko dituzte, eta proiektu horiek arau hauetako aurreko artikuluko 2. paragrafoan hirigintza lanetarako aipatutako gutxienezko baldintzak beteko dituzte.

## 17. ARTIKULUA.- Eraikuntza proiektuak. Motak

1. Proiektuetan definitzea eta, ondoren, baldintza orokorrak nahiz Arau hauen bidez erregulatzen diren baldintza partikularak aplikatzea errazagoa izan dadin, eraikuntzako obrak (edo eraikinetako esku-hartzeak) honela sailkatuko dira:

## 1) Oin berriko eraikuntza esku-hartzeak:

Halakotzat joko dira lehendik ez zeuden eta berreraikuntzaren kategorian sartu ezin diren eraikinak dakartzaten obrak, eraikin berria lehen eraitsitako beste eraikin batek okupatzen zuen eremuan sortu arren.

- Hutsik dauden orubeetan.
- Ordezpena

## 2) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak

Eraispena lehendik dagoen eraikinaren zati bat edo eraikin osoa deuseztatzeko eraikuntza esku-hartzean datza. Eraikin osoaren eraispena berreraikitze edo oin berriko esku-hartze bati lotuta egon daiteke. Zati bateko eraispena eraberritzeko esku-hartze bati eta eraikina handitzeko bati ere lotuta egon daiteke, beste eraikuntza esku-hartze batzuei dagozkien eranskin itsusgarriak eraisteko obrak kaltetu gabe. Eraispena oin berri bati lotuta dagoenean, bie batera ordeztzeko esku-hartzea esango zaio, berreraikitze esku-hartzetzat jotzeko baldintzak bete ezean.

## 3) Handitzeko obrarik gabeko eraikinetan esku-hartzea

## a) Eraikiaren gauzatzeko zorrotza

- Zaharberritze zientifikoa
- Kontserbatzeko zaharberritzea
- Onik zaintzea eta apaintzea
- Finkatzea

## b) Eraikiaren aldaketa sakona

- Berreraikitzea
- Eraberritzea

## 4) Eraikuntzako esku hartzeak, handitze lanekin

## 5) Esku-hartze mistoak

- Ordezpena
- Berreraikitzea

## 6) Zaharberritzeko esku-hartzeak

2. Eraikuntzako esku-hartze horien definizioa eta irismena Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ondare urbanizatu eta eraikia zaharberritzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinak dakartzanak dira.

## 3. Honakoak obra handitzat joko dira:

a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu eta/edo aldatzea.

b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.

c) Eraikinak duen etxebizitza-kopurua aldatzea.

d) Eraikinen erabilera aldatzea.

4. Aurreko paragrafoan aipatu ez direnak izango dira obra txikiak.

## 18. ARTIKULUA.- Eraikuntza proiektuak. Baldintza komunak

Eraikuntzako obrei buruzko proiektuetan, gutxienez, ondoko agiriak azalduko dira:

## g) Resto de servicios

• Concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas en todo lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

• Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes Compañías Suministradoras.

• Las canalizaciones serán subterráneas en todo el ámbito urbano.

## ARTÍCULO 16. - Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

Los proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización, definidos en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 2 del artículo anterior de estas Normas.

## ARTÍCULO 17. - Proyectos de edificación. Clases

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

## 1) Intervenciones constructivas de nueva planta:

Se consideran así las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de edificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

- Sobre solares vacantes
- Sustitución

## 2) Intervenciones de demolición

Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

## 3) Intervenciones constructivas sin ampliación

## a) Ejecución estricta de lo construido

- Restauración científica
- Restauración conservadora
- Conservación y ornato
- Consolidación

## b) Modificación profunda de lo construido

- Reedificación
- Reforma

## 4) Intervenciones constructivas con ampliación

## 5) Intervenciones mixtas

- Sustitución
- Reedificación

## 6) Intervenciones de Rehabilitación

2. La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son los contenidos en el Anexo I al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Departamento del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

## 3. Se consideran obras mayores:

a) Ampliación, modificación de la estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones.

b) La modificación de los elementos comunes del edificio.

c) La modificación del número de viviendas del edificio.

d) El cambio de uso de los edificios.

4. Son obras menores las no incluidas en el párrafo precedente.

## ARTÍCULO 18. - Proyectos de edificación. Condiciones comunes

Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a) Obraren ezaugarri orokorrak deskribatzen dituen memoria, eta hartu diren soluzio zehatzen justifikazioa. Obrak arau hauetan edo arauak garatzen dituen araudian oinarritu beharko du, hirigintzaren aldetik obra justifikatzean.

b) Planoak:

- Lurzatia kokatzen den lekuaren planoak, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/5.000 eskalan.

- Eraikinaren kokapen planoak lurzatian. Bertan honako datuak adieraziko dira: kaleek dituzten profilak, kotak edo sestra-kurbak eta zabalera; ur, argi eta estolda zerbitzuak non dauden, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak.

- Oinarrizko proiektuaren sestradun planoak, 1/50 edo 1/100 eskalan, dagokien zerbitzu teknikoek bertan azaltzen diren ezaugarriak balioztatzeko.

c) Aurrekontu xehakaturia. Bertan ondoko datuak azaldu behar dira: obra gauzatzeko erabiliko diren partiden zenbatekoak eta horien banakapena.

19. ARTIKULUA.- Eraikuntza proiektuak. Berariazko dokumentu osagarriak

Eraikuntza proiektuek ondoko agiri osagarriak izan behar dituzte, eraikitze esku hartze motaren arabera:

1. Oin berriko eraikuntza esku-hartzeak:

Eraikinak bere mugakideekin kale aurrealdea osatu behar badu eta zonako baldintza bereziek eskatzen badute, eraikinaren fatxadak edo fatxadek ematen duten kale zatiaren edo zatien altxaeraren azterlan konparatu bat ere erantsiko da. Baita proiektuan proposatutako irtenbidea zuzitzeko behar den dokumentazio fotografikoa ere.

2. Eraikinak eraisteko esku-hartzeak:

Eraispenei proiektuetan eraikina ezabatu behar den edo ezabatzea komeni den erabakitze esku-hartzeak diren agiriak agertu behar dira. Horiez gain, eraitsi beharreko eraikinaren edo haren zati baten argazkiak ere aurkeztu behar dira.

Gainera, agiri batean erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta bide publikoak eta inguruko higiezinak ez ukitzeko hartuko diren segurtasun neurrien deskribapen zehatza egin behar da, eta eraikinaren egungo egoera zein den adierazten duen argazki bidezko deskribapena ere txertatu behar da. Horrek guztiak teknikari aditu baten ziurtagiria beharko du.

3. Handitzeko obrarik gabeko eraikinetan esku-hartzea.

Kontserbatzeko zaharberritze zientifikoa:

a) Eraikinaren eraikitze ezaugarriak, jatorrizkoak eta eboluziozkoak ezagutzen lagunduko duten elementuei buruzko dokumentu bidezko deskribapena.

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

c) Egungo erabileren, eta zaharberritzeak erabiltzaileengan dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen deskribapena nahiz arrazoitzea ere aurkeztu behar dira.

d) Zaharberritzen diren elementu nagusien xehetasuna, eta horrekin batera jatorrizko proiektuko xehetasun baliokideak, horrelakorik egitea posible denean.

e) Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen xehatua. Horrekin batera, konpondu beharreko elementuen, aldean edo instalazioen planoak aurkeztu behar dira.

f) Zaharberritze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

Onik gordetzea eta apaintzea, finkatzea eta eraberritzea:

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Finkatu, konpondu edo ordezkatu behar diren elementu nagusien xehetasunak. Obrak direla eta eraikinaren morfologian egin daitezkeen aldaketak ere adieraziko dira.

c) Eraikinaren egoeraren deskribazio xehakaturia, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera konpondu nahiz sendotu beharreko elementu, alde edo instalazioak aipatu behar dira.

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

b) Planos:

- Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/5.000

- Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo.

- Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

c) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 19. - Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas:

1. Intervenciones constructivas de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la o las fachadas del edificio. Así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2. Intervenciones de demolición:

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación de un técnico competente.

3. Intervenciones constructivas sin ampliación.

Restauración científica y conservadora:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Conservación y ornato, consolidación y reforma:

a) Levantamiento de edificio en su estado actual.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

d) Obrak egungo erabileretan eta erabiltzaileengan dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen deskribapena nahiz arrazoitzea ere aurkeztu behar dira.

e) Obra horiek nola geldituko lirakeen adierazten duten datu grafikoak, ondorioa balioztatu ahal izateko.

Eraikinak berreraikitze esku-hartzeak:

a) Jatorrizko eraikinaren eraikuntza proiektuaren plano originalak kopiaiatu behar dira, baldin horrelakorik bada.

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

c) Eraikinaren zati bat baino ez bada berreraiki behar, horren planoak aurkeztuko da, eraikinaren zein lekutan dagoen adierazteko.

4. Eraikinak handitzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Eraikina argazki bidez deskribatu behar da, azken emaitzaren ezaugarriekin alderatuta.

c) Egungo erabileren, eta handitzeak erabiltzaileengan dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen arrazoitzea ere aurkeztu behar da.

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

20. ARTIKULUA.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako proiektuak. Definizioa eta motak

Arau hauen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketa batzuk: lurrean, hegalkinean edo lurpean egiten diren eraikuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin aurreko ataletan aipatutakoen artean sartzen ez badira edo atal horietan aurrekusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute. Hirigintzako jarduketa horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

1. Obra zibil bereziak: honelakoak jotzen dira obra zibil berezitat: arkitektura edo ingeniari zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, hormak, monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, hirigintza edo eraikuntza proiekturen bateko elementu ez badira.

2. Ekintza egonkorak: instalazioa betiko edo mugarik gabeko epe baterako ezarrita gauzatzen direnak. Aipamen gisa, azpitalde honetan ondoko kontzeptuak sartzen dira:

- Zuhaitzak moztea eta zuhaitz gehiago landatzea.

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

- Lurzatiak esparru libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.

- Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

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

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

- Kanpoaldeko olgeta, kirol, kanpaldi... jardueri dagozkien esparruak eta bestelako instalazio finkoak. Behar litzaketan eraikuntza edo hirigintza proiektu osagarriak kaltetu gabe.

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

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

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

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Intervenciones de reedificación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

4. Intervenciones de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual

b) Documentación fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

ARTÍCULO 20. - Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

2. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y plantación de masas arbóreas

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

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

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

- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. Sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

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

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

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

• Hirigintza edo eraikuntza proiektuetan jaso gabe dauden lurpeko instalazioak edo eraikinak, edozein motatakoak direla ere.

• Eraikinetako, bideetako edo espazio libre-etako hegalkinean eragina duten erabilera edo instalazioak, hala nola, kableak nahiz kondukzioak airetik eramatea; antenak edo bestelako muntaiak, ohiko zerbitzuetatik kanpo egin eta besteren eraikinetik pasatzen direnean, baldin jatorrizko proiektuetan aurreikusitako ez badira; teleferikoetan, eta abar.

3. Aldi baterako ekintzak: aldi baterako edo behin-behineko ezartzen edo egiten direnak, eta batez ere, hurrengo hauek:

- Obrak eta orubeak hesiz ixtea.
- Lurren zundaketa.
- Lubakiak eta zuloak egitea.
- Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.
- Lur zoruan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzak egitea.

21. ARTIKULUA.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako proiektuak. Baldintzak

1. Arestiko artikuluan aipatutako proiektuek, jarduera-motaren arabera, berariazko arau teknikoek nahiz arau hauek zehazten dutena beteko dute. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribapen eta justifikazio memoria, kokapen planoak, instalazio planoak (behar adina) eta aurrekontua.

2. Udalak, ibai-bazterretako landareak eta faunaren babesgarri izan litezkeen zuhaixkak moztu eta ebakitzeko lizentzia eman aurretik, baimena edo aldeko txostena (kasuan kasukoa) eskatuko dio Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailari.

3. Aurrefabrikatutako etxeak eta antzekoak baimena ematerako orduan oin berriko eraikitze-lantzat hartuko dira.

22. ARTIKULUA.- Jarduera eta instalazio proiektuak. Definizioa eta motak

Honako hauek dira jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak: lursail edo lokal batean kokatzeko diren, nahiz jarduera jakin bat ahalbidetzeko behar diren elementu mekanikoak, makinak edota instalazioak erabat edo zatika definitzeko erabiltzen diren agiri teknikoak.

23. ARTIKULUA.- Jarduera eta instalazio proiektuak. Baldintzak

Aginpidea duten adituek idatzi behar dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta arategi tekniko berezietan eta Arau hauetan zehaztutakoa bete behar dute. Hala denean, Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuei buruzko Arautegian, edo Ikuskizun Publikoei buruzko Arautegian eta arlo bakoitzean aplikagarria izango den sektoreko legerian ezarri diren zehaztapenak ere beteko dituzte. Gutxienez, deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

24. ARTIKULUA.- Ingurumen-eraginaren ebaluazioa. Kontzeptua eta xedea

Proiektu, obra edo jarduera jakin batek ingurumenean eragiten dituen ondorioak neurtzeko eta zuzendu ahal izateko egiten diren azterketak eta sistemak hartzen dira ingurumen-eraginaren ebaluaziotzat. Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorrean xedatutakoak arautzen du. Hura osatzeko Ingurumen Eraginaren Ebaluazioari buruzko ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua eta hura garatzeko Arautegia onartzeko irailaren 30eko 1131/1988 Errege Dekretua ere aplikatuko dira.

25. ARTIKULUA.- Ingurumen-eraginaren ebaluazioa. Gutxieneko edukia

Ingurumen-eraginaren azterlanek Ingurumen Eraginaren Ebaluazioari buruzko ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua gauzatzeko Arautegia onartzeko irailaren 30eko 1131/1988

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

• Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

3. Actuaciones temporales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ARTÍCULO 21. - Proyectos de otras actividades urbanísticas. Condiciones

1. Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. El Ayuntamiento, antes de conceder la oportuna licencia por la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna exigirá el pertinente permiso o informe favorable, en su caso, del Departamento de Agricultura de Excma. Diputación Foral de Álava.

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

ARTÍCULO 22. - Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

ARTÍCULO 23. - Proyectos de actividades y de instalaciones. Condiciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

ARTÍCULO 24. - Evaluación de impacto ambiental. Concepto y finalidad

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar y corregir los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente. Se regula por lo establecido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco. Con carácter supletorio, será de aplicación el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla.

ARTÍCULO 25. - Evaluación de impacto ambiental. Contenidos mínimos

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 7 al 12 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la



Errege Dekretuko 7 eta 12. arteko artikuluetan eskatutako gutxieneko edukia jasoko dute.

Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko I.B Eranskinean jasotako proiektuan ingurumen-eraginaren ebaluazioa egiteko idatzitako ingurumen-eraginaren azterlanen edukian aipatu Legeko 45. artikulua adierazitako gutxieneko edukia jasoko da.

### III. TITULUA

#### LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEAK

##### I. KAPITULUA

###### HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

###### 1. ATALA.- PLANEAMENDUAREN PUBLIZITATEA.

###### 26. ARTIKULUA.- Motak

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

- Plangintzako agiria zuzenean ikustea.
- Aldez aurretiko kontsultak.
- Hirigintzako txostenak.
- Hirigintzako zedulak.

###### 27. ARTIKULUA.- Zuzeneko kontsulta.

1. Pertsona orok du eskubidea Arau Subsidiarioetako agiriak, arau horiek garatzen dituzten garapen-tresnak eta Erregistro Liburua doan ikusteko. Horrela dago jasota Planeamenduko Araudiko 166. artikuluan. Eskubide hori, beti ere, berariaz ezarritako lekuetan eta zerbitzuaren funtzionamendurako baldintzetan gauzatu da. Horren ardura duten langileek lagundu egingo diete kontsultagileei nahi dituzten agiriak aurkitzen. Jendeari indarrean dagoen planeamenduaren agirien kopia emango dizkiote, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopia gehienez ere bost (5) egun baldioduneko epean emango dira, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

2. Artikulu honen ondorioetarako, kontsultetarako lokaletan honelako kopia izan behar dira: Arau Subsidiarioetan eta horien eranskinetan dauden agiri guztien eta bestelako agiri osagarri guztien kopia oso eta legezatuak. Agiriak behar bezala eguneratuz egon behar dira, eta behin betiko onarpen ekintzak eta onartu berri diren unean egiten ari diren behin-behineko aldaketak ere azaldu behar dira bertan. Halaber, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onartutako dauden garapen tresnak, egikaritze unitateen mugak, onartuta dauden edo eman diren lurzatiak proiektuak edo baimenak eta onartuta dauden edo izapidetzen ari diren lurzatiak berrien eta kontsultazioen espedienteak.

###### 28. ARTIKULUA.- Aldez aurreko kontsultak

Baimenak eskatu aurretik kontsultak egin daitezke; kontsulta horiek obra zehatz batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruzkoak izan daitezke. Kontsulta, bere xedeak horrela eskatzen duenean, ulertzeko modukoak izango diren aurreproiektu eta krokisekin aurkeztuko dira.

###### 29. ARTIKULUA.- Hirigintzako txostenak.

Pertsona orok eska dezake, idatziz, finka, egikaritze unitate edo arlo bati aplikatu dakiokoen hirigintza araubideari buruzko txostena. Erantzuna emateko ardura duen udal organo edo zerbitzuak hila-beteko (1) epea izango du txostena prestatzeko. Txosten eskabidearekin batera, finkaren kokapen plano aurkeztu behar da (arautetako lurzoru urbanizazioaren kasuan 1/5.000 eskalako plano, eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, kontsultagai den finkaren, unitatearen edo arloaren izen ofizial zehatza aurkeztu behar da. Udal zerbitzuek behar adina datu eska diezaiokoe kontsulta egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariei buruzkoak.

###### 30. ARTIKULUA.- Hirigintza zedulak.

1. Hirigintzako zedula ordenantza berezi baten bidez sortu eta arautuko da. Zedula egin den egunean lur edo eraikin jakin bati apli-

ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

El contenido de los estudios de impacto ambiental redactados para la realización de la Evaluación de Impacto Ambiental de los proyectos contenidos en el Anexo I.B de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, incorporarán el contenido mínimo indicado por el artículo 45 del citado texto legal.

### TÍTULO III

#### DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

##### CAPÍTULO I

###### INFORMACIÓN URBANÍSTICA

###### SECCIÓN 1ª - PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

###### ARTÍCULO 26. - Tipos

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento.
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.

###### ARTÍCULO 27.- Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación íntegramente de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

###### ARTÍCULO 28. - Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

###### ARTÍCULO 29. - Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano y Urbanizable, o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

###### ARTÍCULO 30. - Cédulas urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de

katzen zaion hirigintzako erregimena egiaztatzen duen dokumentua da zedula hori. Ondorengo hauek idatziz eskatuta emango dira zedula horiek: finkaren jabeek, edo finka erosteko aukera duten titularrek. Azken horiek titularrak direla egiaztatu beharko dute, eta gainera, finkaren kokapen plano eta udal zerbitzuek eskatzen dizkieten kokapen datu guztiak ere aurkeztu beharko dituzte. Planoa 1/5.000 eskalan egongo da lurzoru urbanizaezinen kasuan, eta 1/1.000 eskalan hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kasuan.

2. Zeduletan Hirigintzako Planeamenduko Araudiko 168.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak agertu behar dira.

3. Zedula horiek egiaztatze balioa dute, nahiz eta bertan azaltzen diren akatsak gero zuzendu. Dena den, zedula horiek ez dute unean uneko hirigintzako legedian ezarritako finkaren gaineko eskubiderik eta betebeharririk aldatuko.

31. ARTIKULUA.- Planeamendua interpretatu beharra dakarten kontsultak.

Hirigintza-zeduletan edo txostenetan planeamenduaren alderdi kontrajarriak edo eztabaidagarriak daudenean, eta horiek ebatzi beharra dagoenean, alde zuzenetik dagokion Udaleko gobernu-organismoaren oniritzia beharko da, eta horretarako irizpen arrazoitu eman beharko du. Ebazpen horiek arauen edo dagokion tresnaren barruan sartuko dira eranskin gisa, Arau hauetako 7. artikuluko 3. paragrafoan aipatutako prozedurari jarraituz.

32. ARTIKULUA.- Administrazioaren ondare erantzukizunari buruzko arauak.

1. Txostenak edo zedulak emateko ondoretarako, administrazioaren ondare erantzukizuna Toki Korporazioen Zerbitzuen Arautegiak eta, orokorrean, Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeak arautuko dute.

2. Aurrekoaz gain, ondorengo araubide loteslea ezarri da:

a) Udalak emandako txostenak balio gabek izango dira, baldin indarrean dagoen araudiaren edo xedapenen kontrakoak badira.

b) Hirigintzako zedulak lotesleak dira Administrazioarentzat eta administratuarentzat, betiere maila handiagoko arauak ezeztatzen ez badituzte.

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

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. ATALA. LERROKADURAK ETA SESTRAK ADIERAZTEA.

33. ARTIKULUA.- Prozedurak eta baliozkotasuna.

1. Interesdunek hiri lurzoruko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak seinaltatzeko eska diezaioke udalari, eta horretarako, udalaren lur sailen 1/500 edo 1/1.000 eskalako planoaren kopia aurkeztu beharko dute, eta erakusteko eskatutako finka hori zein den adierazi.

2. Dagozkion eskubide ordainketak ordaindu ondoren, interesdunari eguna eta ordua ezarriko zaio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian azaltzeko. Eguna eta ordua udal teknikariak emango dio hamabost (15) eguneko epean, gehienez. Seinalamendua lurrean bertan ezarriko da, erreferentzia zehatzak jarrita, zuinketa-akta bikoiztu batean adierazita, udal teknikariak sinatuta. Kopia interesdunari emango zaio eta originala espedientearen geratuko da.

3. Lerrokadurek sei hilabeterako balioko dute, lerrokadurak egin ziren egunetik aurrera. Epe horretan ez bada eraikitzeko baimenik eskatzen, lerrokadurek balioa galduko dute.

## II. KAPITULUA

### HIRIGINTZA BAIMENAK

34. ARTIKULUA.- Hirigintza baimena behar duten jarduketak.

1.- Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege

aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de la opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y Urbanizable de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

ARTÍCULO 31. - Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Quando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexo a las Normas o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 7, párrafo 3 de estas Normas.

ARTÍCULO 32. - Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, con carácter general, por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Al margen de lo anterior, se establece el siguiente régimen de vinculación:

a) Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

b) Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.

c) Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma insoluble con el planeamiento que les preste su base.

d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

ARTÍCULO 33. - Procedimientos y validez.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

## CAPÍTULO II

### LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 34. - Actos sujetos a licencia urbanística.

1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 del Real Decreto 1346/1976,

Dekretuko 178. artikuluan xedatutakoaren arabera, honakoek lortu behar dute hirigintza baimena gauzatzeko hasi aurretik: Hirigintza Diziplinaren Arautegiko 1. artikuluari lotutako egintzak eta, orokorrean, lurren sestrak edo haien berezko elementuak aldatzea, mugak aldatzea, eraikin, erabilera eta instalazio berriak ezartzea edo daudenak aldatzea eskatzen duten lurzoruen, hegalduraren edo lurrazpiaren gaineko beste edozein egintza.

2.- Hirigintza baimenaren beharra derrigorrezkoa da pertsona eta erakunde pribatuentzat eta udalaz besteko herri-administrazioentzat, baita lotutako jarduketak jabari edo ondare publikoko lurrei dagozkien ere, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 180. artikuluan xedatuta prozedura bereziak aplikatu behar balira ere, premiazko administrazio jarduketak edo interes publiko berezikoak direnean, edo defentsa nazionalari zuzenean eragiten diotenean.

3.- Hirigintza baimenak honako mota hauek izan daitezke:

- Lurzikatzeak egiteko baimenak.
- Obra-baimenak.
- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako baimenak.
- Okupazio eta funtzionamendurako baimenak.
- Jarduera eta instalazioei buruzko baimenak.

35. ARTIKULUA.- Baimenak emateko prozedura.

Lizentziak emateko prozedura Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Arautegiko 9. artikuluan eta hurrengoetan ezartzen da.

Hala ere, Euskadiko Ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko II. Eranskinean araututako jarduerak eta instalazioak baimentzeko lege horretako 56 eta 66. artetako artikuluetan xedatutako prozedurari jarraituko zaio.

36. ARTIKULUA.- Baimenaren titularraren betebeharrak.

1. Ordenantza ezarritako betebeharez gain, obrak egiteko baimenak ondorengo betebeharrak betetzera behartzen du titularrak:

- Udalerrian jarduketak egiteko baimenaren ondorioz sortutako gastu guztiak ordaindu behar dizkio Udal Administrazioari.
- Finka mugatzen duen espaloia eginda edo konponduta egon beharko da obra amaitzean.
- Bide publikoaren lurreko, lurpeko nahiz aireko hirigintza elementuetan egindako kalteak konpondu edo ordaindu egin behar dira. Honako hauek dira hirigintza elementu horiek: espaloiak, zintarriak, farolak, errotuluak eta zenbaki plakak, zuhaitzak, bestelako landareak, txorakoak, parterreak, aulkia, markesinak, barandak, eskailerak, kainuzuloak, estoldak, zerbitzuen galeriak, lurpeko ganbarak, ur hobiak, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

d) Babes hesia instalatu eta kontserbazio egoera onean dagoela ziurtatzea, lanek dirauten bitartean.

2. Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrak beteko direla bermatzeko, Udal Administrazioak eskatzaileari diru kopuru bat ezartzea, edo banketxeko abalaren bidez bermatzea, eska diezaike, baimena eman aurretik.

37. ARTIKULUA.- Lurrak zatitzeko baimenak.

1. Lurrak zatitzeko baimena proposamenak lurzatiaren tamainari, fatxada aurrealdeari, formari, eta abarri buruz dagozkion xedapenak eta Arau Subsidiarioetan edota dagokion gainerako legedi orokorrean edo sektorialean xedatutako gainerako baldintzak betetzen dituztenean emango da.

Lurra zatitzeko baimenaren eskabidearekin batera arau hauetako 14. artikuluan adierazitako agiriak erantsiko dira.

2. Lurzikatzeak ezingo du inoiz ez inola ere hasierako finkentzat adierazitako baino aprobetxamendu handiagorik ekarri.

3. Eraikitako lurrak zatitzen direnean, ateratako lurzatiek eraikin multzoetarako atzeramenaguneei, gehieneko eraikigarritasunari, eta abarri buruz xedatutakoa bete beharko dute, kargak eta onurak berdinduz.

de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los actos relacionados con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De obras.
- De otras actuaciones urbanísticas.
- De ocupación y funcionamiento.
- De actividades e instalaciones.

ARTÍCULO 35. - Procedimiento para el otorgamiento de licencia.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en el artículo 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

No obstante, el otorgamiento de las licencias de actividades e instalaciones reguladas en el Anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del Medio Ambiente del País Vasco, se regirá por el procedimiento establecido en los artículos 56 a 66 de dicho texto legal.

ARTÍCULO 36. - Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia urbanística obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

ARTÍCULO 37. - Licencias de parcelación.

1. La licencia de parcelación se concederá cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. y demás requisitos que establezcan las presentes Normas Subsidiarias y/o demás legislación general o sectorial que sea de aplicación.

Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañará la documentación indicada en el artículo 14 de estas Normas.

2. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas iniciales.

3. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, etc, excepto que la

banatzeko proiektu baten zati izan ezean; hala balitz, hirigintzako legediak hura idazteko xedatutako berariazko arauak bete beharko dira.

4. Hirigintzako lurzatiakatzeko baimena emanda dagoela ulertuko da, baldin eta, finkak edo lur sailak lurzatiakatzeko, konpentsatzeko edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

5. Lurzatiakatzeko baimenak lurzatiak zedarrizteko eta mugarriak jartzeko baimena eskaintzen du. Lursail bat baimenik gabe, edo baimenean ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau haustetzat hartuko da, eta ondorioz, lurrak zatitzeko baimena kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko zaio. Horrez gain, egindako lurzatiakatea legearen kontrakoa bada, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau hausleak.

38. ARTIKULUA.- Hirigintza obretarako baimenak.

1. Hirigintza obretarako baimenaren eskabidearekin batera, honako agiriak erantsiko dira, hiru kopiatan:

a) Egoerako plano, 1/2.000 eskalan edo handiagoan.

b) Eraikuntza proiektu teknikoa, arau hauetako 15 edo 16. artikuluan adierazitako edukiarekin, kasuaren arabera.

c) Obrei dagokien fidantza jarri izanaren frogagiria. Fidantza ez da inoiz izango obretarako kalkulaturako zenbatekoaren ehuneko 50 baino txikiagoa.

Fidantza hori sustatzailearen betebeharrak amaitutakoan itzuliiko da eta, gutxienez, Udalak obrak behin betiko jasotakoan, espazio publikoen urbanizatzearen kasuetan.

2. Hirigintza obrak baimendutzat jotzen dira hirigintza proiektuak eta dagozkion obra arruntak behin betiko onartzeko hitzarmenak sinatzen direnean; dena dela, haietan lanak gauzatzeko betetzeke leudekeen baldintza osagarriak bete ondoren obrak hasteko ondorengo baimena eskuratzea jar liteke baldintza, baina ezingo du inolaz ere aipatu dagokion araudiaren aldaketarik.

3. Hirigintza proiektu batean jasotzen ez diren hirigintza lan osagarriak edo unean unekoak eta kontserbazio hutseko eta mantentze lanak, hurrengo artikuluetan eraikin baimenei buruz aurreikusten den bezala izapidetuko dira.

4. Udalak hirigintzako lanei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, gutxienez, noiz hasiko dituen jakinarazi eta gero, eguna ezarriko da zuinketa akta sinatzeko. Hirigintza obrak egiteko epea, aipaturako akta sinatzen den biharamunean hasiko da. Obrek irauten duten bitartean, Udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoa nahiz zaintza eta kontrol lanak.

39. ARTIKULUA.- Eraikuntza obretarako baimenak. Sailkapena.

Eraikuntza obretarako lizentziak honako kategoria hauetan sailkatzen dira:

a) Oin berriko obretarako baimenak.

b) Eraberritze obretarako baimenak.

Honako hauek halakotzat joko dira:

1. Eraikuntzen egitura eta kanpo-itxura eraberritu, zabaldu eta aldatzeko obrak, betiere, obra txikiak ez badira.

2. Komunak, sukaldeak, eskailerak, hodiak, e.a. eraikitzea edo instalatzea, horien bidez eraikineko elementu komunak aldatzen badituzte.

3. Igogailuak eta karga-jasogailuak instalatzea edo aldatzea.

4. Eraikuntzen xedea nabarmen aldatzen duten edo etxebizitza kopurua gehitu edo murrizten duten trenkada-lanak.

5. Hasieran obra txikitat hartu arren, areagotu edo gehitu egin diren lanak, Udalaren ustez beharrezkoa denean horiek eraberritze edo oin berriko obratzat hartzea; halaber, eraikuntza berean metatu edo ondoz ondo egiten diren lan txikiak.

c) Obra txikietarako baimenak.

Obra txikitat hartuko dira aurreko idatz-zatietan barneratzen ez diren lanak eta, bereziki, honako hauek:

misma forme parte de un proyecto de equidistribución de cargas y beneficios, en cuyo caso regirán las reglas específicas que la legislación urbanística establece para su redacción.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

ARTÍCULO 38. - Licencias de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de la licencia de obras de urbanización se acompañarán, por triplicado ejemplar, los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000.

b) Proyecto técnico constructivo, con el contenido indicado en el artículo 15 ó 16 de estas Normas, según sea el caso.

c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 50 por ciento del importe estimado de las mismas.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes, que en ningún caso podrá referirse a la modificación de la normativa que les resulte de aplicación.

3. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

ARTÍCULO 39. - Licencias de obras de edificación. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

a) Licencias de obra de nueva planta.

b) Licencias de obras de reforma.

Se conceptúan como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

4. Las obras de tabiquería por las que se vería sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o de nueva planta; o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1. Ikus-onetsitako proiektua eta zuzendaritza fakultatiboa behar dituzten obrak:

- Erakusketa eta salmentarako txosnak eta kioskoak egitea.
- Salmentarako markesinak instalatzea.
- Putzuak eta hobi septikoak eraikitzea (proiektu ordezkapeneko sistema homologatuak onartzen dira).

2. Zuzendaritza fakultatiboa behar duten obrak.

- Obren inguruan babes-hesiak jartzea.
- Eraikuntza-obretako zubiak, aldamiok edo antzekoak egitea.
- Laginketak, putzuak eta esplotazio-bideak egitea.
- Fatxadak ukondotzea.
- Balkoiak, mentsulak eta elementu itrenak aldatzea.
- Solairu bakarra eta 4 m baino gutxiagoko garaiera duten eraikinak edo solairu bakarreko eraikin salbuetiak eraitea. Kasu horretan, argazkien bidezko dokumentazioaren kopia bi aurkeztu beharko dira.

3. Zuzendaritza fakultatibori behar ez duten obrak:

- Errotuluak, banderak eta argi-iragarkiak jartzea.
- Iragarkiak jartzea, eraikinen estalkien gainena daudenak izan ezik.

• Zutoinak jartzea.

• Toldoak jartzea.

• Espaloietan ibiak egin, konpondu eta kentzea.

• Bide publikoa behin-behinean okupatzea.

• Berdinketa-lanak egitea, betiere, horien ondorioz lurraren kota naturalak ez badira 1 m baino gehiago aldatzen, eta bide edo ibilgu publikoan eraginik ez badute.

• Obra-barrakoiak egin edo instalatzea.

• Estalkiak eta zabaltzak konpontzea.

• Interes historiko edo artistikoko katalogoetan sartzen ez diren edo ordenantza berezirik ez duten eraikinen fatxadak pintatu, iztuku eta konpontzea.

• Irekiduretan ateak eta pertsianak jartzea.

• Burdin hesiak jartzea.

• Instalazioetako hodiak, hustubideak eta kandolak egin, konpondu edo ordeztzea.

• Bide publikora ematen ez duten patio eta mehelinak margotzea, aldamiok behar ez denean.

• Gelak, eskailerak eta ezkaratzak zuritu, paperez tatu, margotu eta iztukatzea.

• Zolak konpondu edo ordeztzea.

• Trenkadak eta mostradoreak eraikitzea.

• Igeltsuak eta xaflak jartzea.

40. ARTIKULUA.- Eraikuntza obretarako baimenetako dokumentazioa.

1. Oin berriko eraikinak egiteko edo lehendik zeuden eraikinetan zabaltze- edo eraberritze-lanak garatzeko baimen eskabidearekin batera, honako agiriok aurkeztuko dira:

a) Eraiki nahi den lursailaren titulartasuna frogatzen duen eskritura publikoaren edo frogagiriaren kopia egiaztatua.

b) Eskatzailea titularra ez bada, haren ordezkartzaren frogagiriak.

c) Hirigintzako zedula, eskatu balitz. Bestela, eraikinari lotutako lursail osoaren jasotze topografikoa erantsiko da, bai eraikinaren euskarri fisikoa denarena, bai dagokion aprobetxamenduaren gauzatzea izateagatik hari lotuta dagoenarena.

Jasotze horretan aprobetxamendua ezartzeko behar diren datuak sartuko dira eta teknikari adituak sinatuko du. Oinarrizko udal sareari dagokion UTM koordinatuak zehazteko eskatu ahalko da.

d) Hala dagokionean, arau hauen eta indarreko legediaren arabera, administrazioak titulartasun publikora igaro behar duten lursailak eskuratu izana bermatzen duten agiriak.

e) Ikus-onetsitako proiektu teknikoaren ale bi, arau hauetako 17 eta 19. artikuluetan adierazitako edukiarekin. Beste erakunde batzuen aurrean izapidetzeko eskatuko balitz, ale kopuru gehiago eskatuko da.

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

- Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

• Instalación de marquesinas para comercio.

• Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

2. Obras que requieren dirección facultativa.

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

• Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.

• Acodalamiento de fachadas.

• Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

• Demolición de edificios de una planta y con una altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta. En este caso será preciso aportar la correspondiente documentación fotográfica, por duplicado.

3. Obras que no requieren dirección facultativa:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

• Colocación de postes.

• Colocación de toldos.

• Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

• Ocupación provisional de la vía pública.

• Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

• Construcción o instalación de barracones de obra.

• Reparación de cubiertas y azoteas.

• Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.

• Colocación de puertas y persianas en aberturas.

• Colocación de rejas.

• Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

• Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

• Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

• Reparación o sustitución de solados.

• Construcción de tabiques y mostradores.

• Colocación de escayolas y chapados.

ARTÍCULO 40. - Documentación de las licencias de obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia compulsada de la escritura pública o documento acreditativo de la titularidad del terreno donde se pretenda edificar.

b) Si el solicitante no es el titular, documentación que acredite su representación.

c) Cédula urbanística, si hubiere sido solicitada. En otro caso, se acompañará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea el soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquélla la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento y estará suscrito por técnico competente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

d) Cuando proceda, documentación que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo estas Normas y la legislación vigente deben de pasar a titularidad pública.

e) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, con el contenido señalado en los artículos 17 a 19 de estas Normas. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.

f) Zuzendaritza teknikoaren Ikus-onetsitako ofizioak.

g) Obra burutzeko epearen aurreikuspenak.

2. Oinarrizko proiekturako nahikoak diren agiriak bakarrik ere aurkeztu ahal izango dira. Hala eginez gero, eta baimena izan arren, ezingo zaie lanei ekin, aurretik ez bada obra osoaren edo horri dagokion fase ezberdinen burutzapen-proiektua aurkeztu eta onesten.

3. Eraberritze- edo zabaltze-lanetarako lizentziei dagokienez, oin berriko lanetarako baimena eskatzeko eta eraberritze edo zabaltze hori egiteko beharrezko agiriak aurkeztuko dira. Bestalde, egungo egoera argi eta garbi definituko da, oinplanoa, sekzioak eta altxaerak zehaztuta - kasu honetan, altxaeren orde, argazkia erantsi ahal da-; halaber, eraberritu edo zabaldutako lokalak zein erabilera edo jarduera barne hartuko duen zehaztuko da.

4. Obra txikiak egiteko baimen eskabideak izapidetu ahal izateko, beharrezkoa da obrak eta horien norainokoa eta egoera idatziz edo grafikoki deskribatzen dituen agiria aurkeztea, baita obra horien aurrekontua ere. Proiektua edo zuzendaritza eskatzen den kasuetan, teknikari adituak sinatutako eta dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsitako agiriak aurkeztuko dira, eta zuzendaritza orria dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsita.

5. Baimenak emateko egintzak obrak hasteko, gehienez etetea eta amaitzeko epeak finkatuko ditu, eta haiek gauzatzean bete egin beharko dira; bestela, gauzatu gabeko baimena iraungi egingo da. Iraungitzea horretarako izapidetutako prozeduran ebaztuko da, eta bertan interesdunari ere entzungo zaio.

41. ARTIKULUA.- Eraikuntza obretarako baimenak emateko baldintzak.

1. Eraikuntza lanetarako baimenak emateko, egin nahi den jarduketak plangintzan eta aplikatu daitekeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatzea behar da:

a) Lurzatikatzeko baimena duela, edo, baimen hori eskatzeko ez den kasuetan, lurzatiaren plangintzarekin bat datorrela.

b) Planeamendua lurzati hori dagokion egikaritze unitateari esleitutako hirigintza kargak sinatuta daudela, hurrengo artikuluan adierazitakoaren arabera.

c) Lurzatiak edo egikaritze unitateak ondorengo zerbitzuak dituela: ura, argia, estolda, espaloien zintarraketa eta galtzadaren zoladura, eta gainera, gauzatu den plangintzak eskatutako bestelako hirigintza baldintzak, urbanizazioa aldi berean egin daitekeela ziurta daitekeen kasuetan izan ezik, baldin eta salbuespen hori Arau hauetako 43. artikuluan xedatutakoari jarraituz egin badaiteke.

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

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

f) Arau hauetan eta aplikatu daitekeen garapen plangintzan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

2. Oinarrizko proiektuan oinarrituta eman daiteke obren baimena, baina haren eraginkortasuna geroraturik eta baldintzaturik geldituko da, udalak hala erabakiz gero, hari eta lanei ekiteko baimena atera arte, behin betiko gauzate proiektua aurkeztu eta onartu ondoren.

3. Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, Hirigintza Arauen eta ordenantzen aurkako arau-hausterik, administrazioaren isiltasuna edo baimenaren edukia nahikoa ez dela argudiatuz, batez ere, eraikinek dituzten neurriak, kokapenari, zertarakoari edo kanpoaldeko itxurari, edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

42. ARTIKULUA.- Lizentzien eskualdatzea.

Obretako baimenak eskualdatzeko, udalari jakinarazi behar zaio idatziz. Obrak martxan badaude, akta bat aurkeztu behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan lanak zein egoeratan dauden adierazi.

f) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

g) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

2. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de las obras sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases que se vayan ejecutando.

3. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a las obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

4. Las solicitudes de licencias de obra menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como el presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por su colegio profesional respectivo, y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

5. El acto de otorgamiento de las licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que deberán respetarse en la ejecución de las mismas so pena de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oír al interesado.

ARTÍCULO 41. - Requisitos para la concesión de las licencias de obras de edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela, en los términos expresados en el artículo siguiente.

c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a lo señalado en el artículo 43 de estas Normas.

d) Previa obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el Ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

ARTÍCULO 42. - Transmisibilidad de la licencia.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado

Baldintza horiek ez badira betetzen, baimena betetzean ondoriozta daitekeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska dakiok.

43. ARTIKULUA.- Obretarako baimenaren aurreko edo aldi bereko baldintzak: lagapena, berdinbanaketa eta urbanizatzea.

Lagatzeko, berdinbanatzeko edo urbanizatzeko betebeharra bete behar den lurri dagokienez, obra baimena honako baldintza hauei jarraiki eskatuko da:

a) Lagapenari dagokionez, egikaritze unitateen barruan dauden lursailek ezingo dute eraikuntza baimenik eskuratu administrazioak haien titulartasuna eskuratu ez duen bitartean. Hiri lurzoruko sistemaz kanpoko jarduketan, arau hauetako 40.1.d artikuluan xedatutakoa beteko da.

b) Egikaritze unitateetan, ezingo da eraikuntza baimenik eman administrazio bidean lurzaticatzeko edo ordaintzeko proiektua edo, lehen kasuan, lurzaticatzea beharrezkorik ez dela dioen ebazpena behin betiko onartzeko egintza irmo bihurtzen ez den arte.

Egikaritze unitateen mugaketa planeamendu hau onartu ondoren egin daiteke, eta horrek ez du aldaketarik ekarriko. Egikaritze unitate berriak mugatu ondoren, ordea, ezingo zaie haietan sartutako lursailei eraikuntza baimenik eman arestiko paragrafoan adierazitako unera arte.

c) Orubea ez ziren lurzaticien urbanizatzeko obrei dagokienez, eraikuntza baimena eskatu aurretik egin beharko dira.

Halaber, urbanizatzeko lanak eta eraikina bera aldi berean gauza daitezke. Kasu horretan, udalak baimena eman ahalako du uste badu eraikuntza lanak amaitutakoan lurzatic horrek orubea izateko behar dituen zerbitzu guztiak edukiko dituela, eta diruzko edo banku-abalezko fidantza emateko eskatuko du. Fidantza hori urbanizatzeko lan guztietarako kalkulaturako kostuaren ehuneko 110 izango da.

Urbanizatzeko obrak aipatu hirigintza proiektuen arabera eraikitzea onartu beharko da lehen okupazioko baimena emateko eta, halaber, enpresa hornitzaileen hartuneak lortuta izan beharko dira.

44. ARTIKULUA.- Eraikuntza obretarako baimenak aldatzea.

Baimenak onartutako obrak proiektu teknikoari zorrozki jarraituz gauzatuko dira. Ordenantzak urratu gabe, unean uneko premiei egokitzen zaizkien xehetasuneko aldaketak baino ez dira onartuko. Obrak amaitutakoan, bestalde, egindako aldaketa horiek guztien eta gauzatutako obren egiazko aurrekontuaren berri emango da, behar bezala ikus-onetsita. Xehetasuneko aldaketa hutsak ez diren guztietarako obra baimena aldatu beharko da.

45. ARTIKULUA.- Obrak gauzatzearen kontrola.

1. Eraikuntza berriko obren kasuan, baimena eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote udalari noiz ekingo dioten obrari, eta dagokion zuinketa egiaztatzea eskatu. Aurreikusitako epea igaro ondoren, obra has dezake. Dena dela, lerrokadura, zuinketa eta atzeraemangune ofizialen aurkako arau hausterik izanez gero, dagozkien erantzukizunak izango dituzte. Zuinketa akta udal agentearen oniritziarekin sinatu bada, interesdunek ez dute aurrerantzean inolako administrazio erantzukizunik izango kausa horrengatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo egiaztatutako zuinketa betetzen ez den kasuetan izan ezik.

2. Era berean, sustatzaileek, hamar egun (10) lehenago, gutxienez, eraikuntza lanak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diete udal zerbitzuei. Baldin eta adierazitako epean udalak ez baditu lan horiek kontrolatu, kontrola egiteari uko egiten diola ulertuko da. Udalaren kontrol

en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

ARTÍCULO 43. - Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: cesión, equidistribución y urbanización.

En aquellos terrenos en que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se procederá de la siguiente manera con relación a la licencia de obras:

a) En lo referente a la cesión, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán obtener licencia de construcción en tanto no se haya producido el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos. En actuación asistemática en suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el artículo 40.1.d de estas Normas.

b) En las Unidades de Ejecución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que no alcance firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación, o la declaración de la innecesariedad de la reparcelación en el primer caso.

La delimitación de Unidades de Ejecución puede realizarse de forma posterior a la aprobación del presente planeamiento, sin que esto suponga modificación del mismo. Sin embargo, una vez delimitadas nuevas unidades de ejecución, no podrá concederse licencia de edificación a los terrenos incluidos en las mismas hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia si considera previsible que, a la terminación de las obras de edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y exigirá la prestación de una fianza en metálico o aval bancario por importe del 110 por ciento del coste estimado de la totalidad de las obras de urbanización.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, así como haber obtenido los enganches de las diferentes compañías suministradoras.

ARTÍCULO 44. - Modificación de las licencias de obras de edificación.

Las obras autorizadas por licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, permitiéndose tan sólo variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado. Todas las alteraciones que no sean sólo de detalle precisarán modificación de la licencia de obras.

ARTÍCULO 45. - Control de la ejecución de las obras.

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exige a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el

horretatik kanpo gelditzen dira obraren segurtasuna eta kalitatea, eta honako hauek bakarrik kontrola ditzake udalak: proiektuaren betetzea eta baimenaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinaren itxura, kokapena, azalera nahiz bolumena eta obren jarraipena. Dena den, lanak bertan behera uzteko agindua emango da, eta hala badagokio, kontrol tekniko bereziak egitea aginduko, lanaren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiaztaturik azaltzen eska daitekeen adituen zuzendaritza teknikoa.

#### 46. ARTIKULUA.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea.

1. Baimenak horretarako izapidetutako administrazio prozeduraren bidez joko dira iraungitatz jarraian adierazitako epeak igarotze hutsagatik. Prozedura horretan iraungi den eztabaidatzen den baimenaren titularrari entzungo zaio.

a) Baimendutako obrak baimena onartzeko egintzan ezarritako epean hasiko ez balira eta, hori ezean, sei (6) hileko epean eman izanaren jakinarazpenaren egunetik, edo eraikitze geroratua balitz hasteko baimenaren egunetik zenbatuta. Indarrean den baimena sei (6) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, baina behin baino ez, eta, betiere, kausa justifikaturen bategatik.

b) Obrak hasitakoan baimena emateko egintzan ezarritako epean eta, hori ezean, sei (6) hiletiko gorako epean etenda geratuko balira. Baimena hiru (3) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, baina behin baino ez, eta, betiere, kausa justifikaturen bategatik.

c) Baimendutako obrak baimena onartzeko egintzan ezarritako epean amaituko ez balira eta, hori ezean, hogeita lau (24) hileko epean eman izanaren jakinarazpenaren egunetik, edo eraikitze geroratua balitz hasteko baimenaren egunetik zenbatuta. Aurretik beste luzapenik eskatu ez bada, behin betiko luzatzea eskatu ahal izango da, gehienez ere sei (6) hilabeteko epean.

Luzapenak dagozkien epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira, eta inolaz ere ezingo dute planeamenduak edo, hura ezean, indarreko legedian ezarritako epeetatik gora luzatu eraikitze epea.

2. Gauzatzen ari diren obrak berehala gelditzeko aginduko da baimena emateko eskatutako baldintza materialak bete ez direla egiaztatuz gero. Hirigintzako legedia babesteko espedientearen eta zehapen espedientearen izapidetzeari dagokionez, halakorik balego, legez aurreikusitakoari jarraituz jokatu da.

3. Baimena iraungita edo etenda gelditzen den epean lanek aurrera jarraitzen badute, baimendu gabeko lanak izango dira, segurtasun eta mantentze lanak izan ezik. Ondorioz, baimenik gabe egiten diren lanekin bezala, lanekin jarraitzen duenak bere gain hartuko du erantzukizun guztia, eta aplikatu beharreko gauzatze neurriak aplikatuko zaizkio.

#### 47. ARTIKULUA.- Obra baimenak baliogabetzea.

Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Arautegiko 16. artikuluan deskribatzen diren kasuren bat gertatzen bada, baimenak ezeztaturik utz daitezke.

#### 48. ARTIKULUA.- Obrak amaitzea.

1. Obrak edo instalazioak amaitutakoan, baimenaren titularrak udalari jakinaraziko dio dagokion idazkiaren bidez. Idazki horri honakoak erantsiko zaizkio:

a) Obren zuzendari adituek emandako ziurtagiria. Bertan, amaitzeko data ez ezik, haiek proiektuaren edo onartutako aldaketen araber egin direla, eta erabiltzeko moduan daudela ziurtatuko du.

b) Kudeaketa Arautegiko 40. artikuluan xedatutakoaren babespean gauzatutako hirigintza lanen likidazioa, egiatan gauzatutako obrak deskribatzen dituzten memoriarekin eta argazkiekin batera.

plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible, según la naturaleza de la obra.

ARTÍCULO 46. - Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1. Las licencias de declarar caducadas a todos los efectos mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en el que se dará audiencia al titular de la licencia cuya caducidad se debate, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si no se terminaren en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el de veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva en plazo no superior a seis (6) meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos, y en ningún caso podrán suponer un aumento del plazo de edificación respecto a los plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, por la legislación vigente.

2. Se dispondrá la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones materiales respecto a las que se otorgó la licencia, procediéndose respecto a la instrucción del expediente de protección de la legalidad urbanística y del expediente sancionador, en su caso, en la forma legalmente prevista.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

#### ARTÍCULO 47- Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### ARTÍCULO 48. - Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto o a sus modificaciones aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el art. 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.



c) Eraikina amaierako egoeran zehaztasunez jasotzen eta definitzen duen dokumentazioa, zuzendaritza adituak idatzita, instalazioen eta zerbitzuen planoekin batera.

2. Obrak edo instalazioak amaitu izana jakinarazitakoan, eta udal zerbitzu teknikoek ikuskatu ondoren, okupatzeko, erabiltzeko edo zerbitzuan jartzeko baimena ematea proposatuko da. Akatsen bat ikusiko balitz, dagokion konponketa orria jakinaraziko da, ikusitako gabeziak konpontzeko.

3. Okupazio baimena ematerakoan, arau hauetako 43. artikuluan xedatutakoari jarraituz eraturako fidantza itzuli edo banku-abala balio-gabetuko da, gauzatzeko edo ordaintzeko ez baleude, eta udalak jaso balitu. Bestela, ez da itzuliko obrak emanda eta onetsita egon arte.

49. ARTIKULUA.- Jabearen edo sustatzailearen beste betebeharrak batzuk.

Jabeak honako betebeharrak dauzka:

a) Udal administrazioari lanak zuzenduko dituzten teknikarien izena jakinaraztea.

b) Obren tokian, bide publikotik ikusteko moduan, baimenaren ezaugarri ofiziala jartzea.

c) Eredu ofizialaren arabera, halakorik balego, udal administrazioari txosten bat bidaltzea, fabrikak behe solairuko sabaiaren altuerara berdintzeko unean, lehen okupazioko baimena eman aurreko ikus-kapenerako behar den jakinarazpenaz gain.

d) Finkaren aurreko espaloia eraikitzea edo berriz jartzea, aurreko artikuluan aipatu aldibereko urbanizatzeko betebeharrak betetzeaz gain.

e) Bide publikoko zoruari eta hegalkinari eragindako kalteak konpontzea edo ordaintzea.

f) Geratzen diren soberako materialak, aldamiok eta hesiak kentzea.

g) Kaltetutako zuhaitzak berriz landatzea eta finkari dagokion polizia zenbakia dakarren plaka bat jartzea, baita kaleari dagokion errotulazioa haren muturretan dauden finkak badira. Plaka biek (polizia zenbakiak eta kaleak) eredu ofizialari jarraituko diote.

50. ARTIKULUA.- Hirigintzako beste jarduketara batzuetarako baimenak.

1. Arau hauetako 20. artikuluan onartutako jarduerak ez badute hirigintza edo eraikuntza baimenik, berariazko baimena behar da. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira baimen hori lortzeko izapideak.

2. Lurrak mugitzeko baimenak.

1) Lurrak mugitzeko baimen eskabidearekin batera honako agiririk erantsiko dira:

a) Kokapen planoak 1/2.000 eskalan.

b) Lurzatiaren plano topografikoa 1/500 eskalan, dauden kotak, eraikinak eta zuhaitzak eta inausketak edo lubetak eragin liezaiekeen ondoko finken edo eraikinen kokapena adierazita.

c) Obren bolumenari eta ezaugarriari antzemateko beharrezkotzat jotzen diren azalaren planoak, eta obrari, bide publikoari eta ondoko finka eta eraikinei dagokienez hartu beharreko ardurak adierazten dituzten xehetasunekoak.

d) Memoria tekniko osagarria.

2) Beharrezkoa balitz, udalak lursailaren edo orubearen azterlan geoteknikoa eska dezake.

3) Obra horien buru lanak aurkeztutako agiriei eta zuzendaritza adituaren aginduei jarraituz zuzen gauzaten direla zaintzeko eginkizuna berariaz bere egingo duen teknikari tituludun bat egongo da.

51. ARTIKULUA.- Aparteko izapidetzeak.

1.- Eraikinak eraistea.

1. Eraikinak eraisteko eta botatzeko eskabideak, interesdunak edo ordezkatzeko duen pertsonak eta haiek zuzentzeko izendatutako adituak sinatuta aurkeztuko dira.

c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

3. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de estas Normas, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago, y hubiesen sido recibidas por el Ayuntamiento. En otro caso, la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido entregadas y satisfechas.

ARTÍCULO 49. - Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario está obligado a:

a) Poner el conocimiento de la Administración Municipal el nombre de los técnicos que dirijan las obras.

b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.

c) Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, una parte, en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, además de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

d) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.

e) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

f) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

g) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en los extremos de las mismas. Ambas placas (Nº de policía y calle) se acomodarán al modelo oficial.

ARTÍCULO 50. - Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 20 estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

2. Licencias de movimiento de tierras.

1) Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Planos de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras, así como los de detalle que indiquen las precauciones a adoptar con relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

d) Memoria técnica complementaria.

2) El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

3) Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

ARTÍCULO 51. - Tramitaciones singulares.

1.- Demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.

2. Eskabidearekin batera, gutxienez, honako agiriak aurkeztuko dira:

- Kokapen plano a 1/500 eskalan.
- Oinen, altxaeren eta sailen krokisa.
- Lanen ezaugarriak, egitaraua eta koordinazioa, eta obrari berari, bide publikoari eta ondoko finkei dagokionez hartu beharreko ardurak azaltzeko txosten teknikoak.
- Eskatzaileak obrak eraikuntza enpresa aditu batek gauzatzeko betebeharra bere gain hartzeko frogagiria. Bertan jasoko denez, lanak aurkeztutako agiriei eta zuzendari adituaren aginduei jarraituz zuzen gauzatzeko direla zainduko duen teknikari tituludun bat egongo da.
- Obra zuzendari izendatutako adituen onarpena, dagozkion elkargo profesionalek ikus-onetsita.

3. Berehalako hondamen egoeran dauden eraikinak eraitsi behar direnean, interes historikoko eraikinak babesteko legedian xedatutakoa betetzeaz gain, eta alkatetzak ebazpena eman ondoren, eraisteko proiektua alde batera utzi ahalgo da, baina adituek zuzendu beharko dute eta gehienez ere hamar eguneko epean eraisteko prozesua, hartutako ardurak eta aurrekontua deskribatzen dituen txostena eta eraitsi aurreko eraikinen argazki sorta bi aurkeztu beharko dira.

4. Udalak emandako gauzatzeko aginduak direnean, emandako epea hilabetekoa baino handiagoa bada, eraisketa arrunt batean bezala jokatu da, eraisketa proiektua aurkeztuz. Emandako epea txikiagoa bada, berehalako hondamena balitz bezala jokatu da, agiriak aurkezteari dagokionez.

#### 2.- Alboko finketako zurrak

1. Eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoaren iritziz alboko finkak zurrak sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko.

2. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurrak egiterakoan utzikieriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada.

3. Zurrak horiek bide publikoak hartzen dutenean, baimen osagarri bat beharko da.

4. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio udalari, dagozkion egiaztatzeak egin ahal izateko. Sartzeko agindua alkatetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeen eta bertan bizi direnei.

#### 3.- Garabien instalazioa eta funtzionamendua.

1. Eraikuntzan dorre-garabiak jartzeko baimenak lortzeko honako agiriak erantsi beharko dira:

a) Garabiak obra egingo den tokiko finkarekiko eta haren ondo-koekiko izango duen kokapen planoak, gehienezko garaiera, kontrapisuaren kokapena, eta gakoa esekiko den besoaren eta orgaren ekortze eremuak, eta ekortze eremuan dauden eraikinen eta instalazioen garaiera adierazita. Bidea hartuz jarri behar balitz, oinarriak gehienez okupatuko duen esparrua adieraziko da, eta salbuespeneko okupazioa zuritu beharko da.

b) Beste dorre-garabiek baimendu nahi den garabiaren eragin-erradioren barruko orubeetan duten balizko kokapena. Halakorik balego, besteak beste, ondoko garabiaren edo garabien ekortze eremua, besoaren garaierak, etab. zehaztu beharko dira, garabi horiek, instalazioari dagokionez, jarri nahi den horretan izan lezaketen eragina ezagut dadin.

c) Orube berean garabi bi edo gehiago jarri nahi balira, berariak adieraziko da, eta haien ekortze eremuak eta bakoitzaren besoaren

2. Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1/500.
- Croquis de plantas, alzados y secciones.
- Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y fincas vecinas.
- Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visadas por los colegios profesionales correspondientes.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y dos juegos de fotografías de la edificación antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto de derribo. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a efectos de presentación de documentos.

#### 2.- Apeos de fincas contiguas

1. Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar.

2. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles.

3. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

4. Cuando para la realización de un derribo el director técnico de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

#### 3.- Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Para la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

b) Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de esas grúas con la que se pretende instalar.

c) Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de

garaiera adieraziko dira, inguruko ekortze bolumenak ezagutzeari begira.

d) Instalatu nahi den garabia obraren barruan maiz mugitu behar balitz, hori ere behar bezala jasoko da, eta ekortze eremuari, besoaren garaierari, eta abarri dagokienez dauzkan kokapenik egokienak adieraziko dira.

e) Garabiak eta hura obran egoteak eragin lezaketen erantzukizun zibila estaltzen duen aseguru-poliza. Gutxienez 4.166.666,66 eurokoa izango da. Udal erabakiaren bitartez zenbateko hori urtero eguneratuko da. Aseguru-polizak enpresa eraikitzailearen arrisku mota oro estaliz gero, berariaz aipatu beharko da polizak enpresaren garabi guztien banako arriskuak eta instalazio eta funtzionamendutik eratorritakoak berdin eta aldi berean estaltzen dituela.

f) Enpresa instalatzailearen ziurtagiria, teknikari adituak sinatua. Ziurtagiriak ziurtatuko du muntatu beharreko garabi zati guztiak egoera bikainean daudela eta haren instalazioaren erantzukizuna bere gain hartu beharko du, erabat funtzionatzen utzi arte. Ziurtagiri horretan jarrerarik okerrenetan garabiak garraiatu ahal dituen gehieneko kargak jasoko dira, aurreikusitako erabilera kasu guztietan.

2. Garabiaren funtzionamendu baimena emateko, jarri ondoren, beste agiri bat ere erantsiko da, dagokion elkargo ofizialak ikusonetsita eta teknikari adituak emanda. Agiri horrek ziurtatuko du hark hartzen duela bere gain garabiaren funtzionamendu ona eta segurtasuna hura obran dagoen bitartean, batez ere haren oinarri edo zimenduei, egonkortasunari, eta abarri dagokienez.

3. Garabia obra beraren barruan mugitu edo lekuz aldatuz gero, beste baimen bat eskatuko da.

52. ARTIKULUA.- Jarduera eta instalazioetarako baimenak.

1. Arau hauetako 22. artikuluan aurreikusitako ekintzetarako jarduketa eta instalazio baimenak beharko dira, bai jarduketa edo instalazio berriak jartzeko, bai handitzeko, bai modernizatzeko bai aldatzeko, edo jarduketaren titulartasuna aldatzeko.

2. Instalazioak modernizatzeko edo ordezkatzeko ez da jarduketa edo instalazio baimenik aldatu behar, baldin modernizatzeko edo ordezkatzeko hori dela eta, ez bada industria osagai berririk instalatu, edo bere ezaugarri teknikorik aldatu behar, hala nola, potentzia faktoreak, ke eta usain igorpenak, zaratak, bibrazioak edo kutsadura eragileak.

3. Jarduera eta instalazio lizentziek arau hauetan eta aplikagarri diren arautegi teknikoetan ezarritako hirigintza-baldintzak bete beharko dituzte.

4. Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko II. Eranskinak dakartzan jarduera eta instalazio publikoek edo pribatuek, generikoki sailkatuak deritzen horiek, jarduera baimena beharko dute, eta baimen hori legean esandakoari lotuko zaio.

5. Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuen Erregelamendua betetzea eskatzen duten jardueri dagokienez, baimena lotzeko, aurretik Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko erakunde eskudunek aldeko txostena egin beharko dute.

53. ARTIKULUA.- Okupazio edo funtzionamendu baimenak.

1. Okupazio baimenaren xede da eraikinak eta instalazioak erabiltzeko baimena ematea, aldez aurretik lanak behar bezala egin eta amaitu direla egiaztatu ondoren, hau da, emandako baimenetan, lanetan edo erabileretan ezarritako baldintzak bete direla, eta hirigintzako baldintzak erabat errespetatu direla egiaztatu ondoren.

2. Ondorengo egoera hauetan okupazio baimena beharko da:

a) Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berritzea dela eta, eraikinak lehen aldiz erabiltzen direnean, eta eraikinetan obrak gauzatzean, bertan eraiki diren lokal berrietan aurreko

barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.

d) En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en cuanto al área de barrido, altura de la pluma, etc.

e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 4.166.666,66 euros, importe que será actualizado anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

f) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, visado por el colegio oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

ARTÍCULO 52. - Licencias de actividades e instalaciones.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 22, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Las actividades e instalaciones públicas o privadas contenidas en el Anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, denominadas genéricamente clasificadas, precisarán licencia de actividad que se atenderá en lo señalado en dicho texto legal.

5. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento del RAMINP, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

ARTÍCULO 53. - Licencias de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse

lokaletan ez bezalako erabilerak egiten direnean, erabilerak aldatzen, edo erabilerak areagotu nahiz gutxitzen direnean.

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

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

3. Aurreko zenbakiko a) idatz-zatian araututako kasuetan, lizentzia jaso ahal izateko, ondorengo baldintzak betetzea edo beteta daudela egiaztatzea eskatuko da (obraren, instalazioaren edo jardueraren ezaugarriak kontuan hartuta):

a) Obren amaierako ziurtagiria, jarduketak zuzendaritza teknikoak eta aditua eskatzen duenean.

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

c) Beste administrazio publiko adituen kargu (dagokion erabilerak nahiz jarduketaren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko baimenak.

d) Eraikinei edo jarduketei aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio emakidak edo babes araudiak direla kausa beharrezko diren sektoreko bestelako administrazio baimenak, alde aurretik horrelako baimenik jaso ez denean.

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

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

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

4. Okupazio baimena sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote Udalari, eta hilabeteko (1) epea dago baimena emateko edo ukatzeko, zuzen daitekeen akatsik ez bada.

5. Sustatzaileari galarazi egiten zaio eskuratzailerari etxebizitzak ematea harik eta lehenengoz okupatzeko baimena eskuratu arte.

### III. KAPITULUA

#### OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK.

##### 54. ARTIKULUA. - Xedea eta eraginak.

1. Obrak gauzatzeko eta eteteko aginduen bidez, udalak bere eskumena gauzatzen du, hirigintza antolamenduan egindako arau-haustea berriro ezartzeko, eraikinen, instalazioen, lurzoruen, ekimen partikularreko urbanizazioen eta kartelen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindurak zaintzeko duen eginkizuna betearazteko, eta, hala badagokio, urbanizazioaren interes publikoa eta indarrean dauden xedapenak kontuan hartuta, bere erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

2. Gauzatzeko eta eteteko aginduak ez betetzeak, hirigintzako arau-haustea egiteagatik dagokion diziiplina erantzukizunaz gain, administrazioaren betearazte subsidiarioa ekarriko du berekin. Horretara beharturik daudenei dagokie administrazioaren parte-hartzeak eragindako gastuak ordaintzea, beren eginkizunen barruan, betiere. Eta gainera, gertakizunak Zigor Arloko Auzitegian salatuko dira, baldin ez betetze hori delitua edo arau haustea bada.

3. Obrak eteteko agindua ez bada betetzen, udalak behar diren neurriak hartuko ditu jarduera erabat eteteko. Horretarako, obran erabiltzeko prest dauden materialak eta makinak erretiratzea agin dezake; interesdunak ez baditu erretiratzen, udalak berak erretira ditzake, edo prezintatu eta obra horrek ahalbidetuko zituen erabilerak behin betiko eragotzi.

### IV KAPITULUA

#### JABEEK HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

##### 1. ATALA. ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO LEGEZKO BETEBEHARRAK.

##### 55. ARTIKULUA. - Kontserbazio betebeharrak.

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

producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

5. Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

### CAPÍTULO III

#### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

##### ARTÍCULO 54. - Objeto y efectos.

1. Mediante órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación urbanística en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir los usos a los que diera lugar.

### CAPÍTULO IV

#### DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

##### SECCIÓN 1ª. DEBERES LEGALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

##### ARTÍCULO 55. - Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

## 56. ARTIKULUA.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1. 1976ko Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legeko 181. artikulua araututako kontserbazio betebeharraren baitakotzat joko dira:

a) Lur, norbanakoaren urbanizazio, eraikin, kartel eta era guztietako instalazioen mantentze lan eta obra guztiak, betiere, kasu horretan dagokion segurtasun, osasungarritasun eta herri apaindurarako baldintza berezietan. Lan eta obra horietan, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintza guztiak sartuko dira, bai eta elementu edo instalazio horietako osagaiak aldatzeko egiten diren ohiko lan eta obrak.

b) Egikaritze kostuan higiezinaren egungo balioaren ehuneko 50, Arau hauetako 65. artikulua araberaz ezarritako prozedurari jarraiki zehaztuta, gainditu gabe, eraikinak eta instalazioak lehendik zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara lehengorutzen dituzten obrak, haien egonkortasunari eragiten dieten edo haien oinarriko erabilera baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo finkatuz, eta higiezinari Arau hauetan zehaztutako gutxienezko segurtasun, osasungarritasun eta apaindura baldintzak ematea xede duten obrak.

2. Atal honetan araututako betebeharraren ondorioetarako, udalaren urbanizazioak urbanizazio partikularrekin baliokidetu dira, baldin urbanizazio horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeei badagokie.

3. Udalak urbanizazioa behin-behingo bere esku hartzen ez duen bitartean, erakunde sustatzaileari dagokio (eta haren kontura doa) instalazioak eta hirigintza zerbitzuak behar bezala kontserbatzea, mantentzea eta martxan jartzea.

57. ARTIKULUA.- Gutxienezko segurtasun, osasungarritasun eta apaintasun baldintzak.

1. Aurreko artikuluan onartutakoaren ondorioetarako, honako hauek dira gutxienezko baldintzak:

a) Urbanizazioetan:

Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hartuneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

b) Eraikinetan:

Segurtasun-baldintzak: eraikinak hesiek eta estalkiek babestuko dituzte uretik; eraikinen egituraren suteen aurkako babes jarriko da eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari eusteko eginkizuna beteko dutela ziurtatzeko eran zainduko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, bai eta zimenduak honda ditzaketen jarioetatik ere. Fatxadaren, estalkien eta hesien estaldura materialak ondo kontserbatu behar dira, pertsonak eta ondasunak arriskuan egon ez daitezen.

Osasungarritasun-baldintzak: zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean edukiko dira, aireztapen eta argiztapen egokiarekin, euren xederako eta erabilerarako gai direla bermatzeko. Bai eraikina bai inguruko espazio libreak garbi egongo dira, pertsonak kalteak eragin edo arriskuak ekar diezazkiekeen intsektu, bizkarroi, karraskari eta kaleko animaliarik egon ez dadin.

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

2. Aurreko idatz-zatian aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

58. ARTIKULUA.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.

1. Nahiz eta Arau hauetan eta garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak eta, hala dagokionean, Foru Aldundiak, estetika

## ARTÍCULO 56. - Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirá en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 por ciento) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido con arreglo al Art. 65 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de aquella.

ARTÍCULO 57. - Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndose de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

ARTÍCULO 58. - Órdenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su

nahiz turismo arrazoiak direla eta, 1976ko Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legeko 182. artikuluan oinarrituta, kontserbazio eta eraberritze obrak egiteko agindu dezake kasu hauetan:

a) Bide publikoetatik ikusteko moduko fatxadetan, kontserbazio egoera txarrean daudelako, edo alboko finka bat erabilera libreko gune bilakatu dutelako, nahiz eraikina gehienezko garaieratik gora gelditu delako eta ondorioz horma bitartekoak agerian gelditu direlako.

b) Lorategi eta espazio libre partikularretan, bide publikoetatik ikusteko modukoak direlako.

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

3. Baldin kontserbazio obrak egitea jabeari badagokio, eta horrelako lanak egiten badira, edo obra horiek direla eta higiezinaren balioak gora ngo balu, obra horien kostua jabeek ordainduko dute, eurei ordaintzea dagokien mugaraino, eta ezarritako muga hori gaindituz gero, udalak eta, hala badagokio, Foru Aldundiak euren funtsetatik ordainduko dute, interes orokorrekoa bada.

#### 59. ARTIKULUA.- Maizterren kontserbazio betebeharrak.

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

#### 2. ATALA. KATALOGATUTAKO ONDAREAREN BERARIAZKO KONTSERBAZIOA.

##### 60. ARTIKULUA.- Onura publikoaren adierazpena.

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

##### 61. ARTIKULUA.- Katalogazioaren irismena.

1. Eraikin edo elementu bat kultur intereseko ondasun higiezinat jotzen edo katalogatzen denean, titulu honetako 5. kapituluari aipatzen den aurreko egoera deklaratzeko araubide garbigelatik kanpo geldituko da.

2. Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatuak, kableak, postea edo markesinak, Babesari buruzko Plangintza Berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

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

4. Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude Arau hauek edo babesari buruzko plangintza bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legeriak edo aurreantzean onartutako diren legeek ezarritako diru laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

5. Ondasun katalogatuetan, kultura ondareari buruzko eskumena duen organoak baimendutako eraikuntza jarduketak baino ez dira onartuko.

#### 3. ATALA ORUBEEN BERARIAZKO KONTSERBAZIOA ETA ALDI BATERAKO OKUPAZIOA.

##### 62. ARTIKULUA.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

Orube baten jabeak, ondorengo segurtasun eta osasungarritasun baldintzak bete beharko ditu orubean:

caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que le corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde esté alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### ARTÍCULO 59.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa.

#### SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

##### ARTÍCULO 60. - Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

##### ARTÍCULO 61. - Alcance de la catalogación.

1. La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento excluye al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 de este Título.

2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección o por este planeamiento.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuviesen autorizados mediante Ordenanza.

4. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

5. En los bienes catalogados, únicamente se permitirán las actuaciones constructivas que permita el Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

#### SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

##### ARTÍCULO 62. - Contenido del deber de conservación.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a) Hesiak: orube guztiak hesiz itxi behar dira, arau hauetan zehazten diren motetako hesien bidez.

b) Gainazalen tratamendua: istripuak eragin ditzaketen putzu edo zuloetan babesa jarriko da edo bestela bete egingo dira.

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: orubea beti garbi garbi egongo da. Ezin da egon gaixotasunen eramaile edo kutsatzaile eta kiratsen iturri diren animalia edo landareak bertan hazi edo bizitzea ahalbidetu dezaketen hondakin organiko eta mineralik.

#### V. KAPITULUA

##### ERAIKINEN AURRI EGOERA

###### 1. ATALA. AURRI ADIERAZPENA.

###### 63. ARTIKULUA.- Adierazpenaren bidezkoatasuna.

Eraikinen aurri adierazpena egokia izango da Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko Legeko 183. artikuluko 2. zenbakiko kasuetan.

###### 64. ARTIKULUA.- Konpondu ezin diren kalteak.

1. Kalteak konpontzeko egitura-elementuak eraiki beharra bada, eta elementu horien hedadura konpondu beharreko aldearen herena bada, kalte horiek ohiko baliabide teknikoek konponezintzat joko dira.

2. Egiturako elementuak dira eraikuntzako zatien artetik, egituraren kalkuluak diotenaren arabera, eraikuntza eusteko eta eramateko betebeharrak jakina daukatenak.

3. Artikulu honetako 1. zenbakiak aipatzen duen hedapenaren determinazioa honako hauen bitartez gauzatuko da:

a) Eraikuntzaren egiturako elementuen inbentario xehea eta kopurua neurtzeko unitate arruntekin adieraziko da, baita bakoitzak osotasunarekiko daukan proportzioa ere, eta azken hori, ehunekotan adieraziko da.

b) Horien artetik, berreraiki behar den elementu bakoitzaren proportzioa, kasu honetan ere, ehunekotan adierazi beharko da.

c) Konpondu beharreko kalteen hedapena zehaztu egingo da, eta horretarako, b) idatz-zatian aipatzen diren berreraiki beharreko elementu guztien ehunekoen eta a) idatz-zatian aipatzen diren egiturako guztien elementuaren ehunekoen arteko batuketa egingo da.

###### 65. ARTIKULUA.- Konponketako obrak.

1. Konponketako obrak dira eraikina lehengo segurtasun- eta osasungarritasun-egoerara ekartzeko egiten direnak, eta batez ere, hondatutako elementuak sendotzea, finkatzea edo aldatzea, egonkortasunari edo erabiltzeko ezinbesteko baldintzei eusteko.

2. Konponketaren burutzapenaren kostua zehazteko, konponketaren oinarritzko proiektua idatziko da. Bertan gutxienez agiri hauek jasoko dira:

a) Lehengoratu beharreko lehengo baldintzak, kaltetutako elementuak eta konpontzeko hartutako irtenbide teknikoak deskribatzen dituen txosten xehea, haien egokitasuna justifikatuta.

b) Jatorritzko proiekturik bada, horren agiri grafikodunen eta idatzizko agirien aldaki fidagarriak.

c) Eraikuntzaren egungo egoera nahikoa zehaztasunez erakusten duten agiri grafikodunak. Hondatutako aldeak eta horiek konpontzeko irtenbideak zeintzuk diren adieraziko da.

d) Konponketako obretariko bakoitzaren aurrekontu zehatza, teknikoki bereiz daitezkeen partidetan banatuta eta merkatuko aleko prezioekin.

3. Eraikuntzaren egungo balioaren zehaztapen objektiboa egiteko oinarria haren birjarpen-balioa izango da, eraikuntzak denboraren buruan izandako balio-galeraren arabera gutxitua.

Birjarpen-balioa zehazteko oinarritzat babes ofizialeko etxebizitzien salmenta-moduluak erabiliko dira.

Balio-galera zenbatesteko, ondoko formularekin aterako den koefizientea aplikatuko da:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Formulan x eraikinaren urte-kopurua da, eta ezin izango da ez hamar (10) baino txikiagoa ez hirurehun (300) baino handiagoa izan.

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales, o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

#### CAPÍTULO V

##### ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

###### SECCIÓN 1ª. DECLARACIÓN DE RUINA.

###### ARTÍCULO 63. - Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

###### ARTÍCULO 64. - Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente conocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

###### ARTÍCULO 65. - Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquello que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original, si existiere.

c) Documentación gráfica suficiente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10 (10), ni superior a trescientos (300).

## 66. ARTIKULUA.- Antolamenduarekiko lotura.

Besterik gabe Arau Subsidiarioekin edo haiek garatzeko tresnekin bat ez etortzea ez da higiezin bat eraitsarazteko hirigintzako inguruabarra, eraisketa aipatu tresnen bidez ebatzi eta haiek gauzatzeko burutu ezean.

## 67. ARTIKULUA.- Bizigarritasunarekiko lotura.

Instalazio edo zerbitzuen akatsek etxebizitzaren bizigarritasunean eragina dutenean, haiek ez dira kontuan hartuko eraikinaren aurrigoera deklaratzeko, ez dutelako zerikusirik aurrigoerarekin.

## VI. KAPITULUA

## ERAIKUNTZA SUSTATZEA

## 68. ARTIKULUA.- Hirigintza betebeharrarako epea.

Hiri lurzoru urbanizagarriaren jabeak hirigintza betebeharrak bete beharko ditu mota horretako eskumenak burutzeko, honako epeetan:

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

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

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

- Barne erreformako plan berezia idatzi behar denean, bertan ezarritako epea. Dena dela, plan partzialetarako, aurreko paragrafoan adierazitako epe mugak izango dira.

- Barne erreformako plan berezia beharrezkoa ez den kasuetan, epea lau urtekoa izango da, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik aurrera.

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

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

f) Ordezko arau hauek indarrean sartzean, orube izaera izango duten lurretan eraikuntza baimena eskatzeko, epea lau urtekoa izango da, une horretatik aurrera.

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

g) Eraikuntza obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau hauetako 46. artikuluan baimenak iraungitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

## IV. TITULUA.

## LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

## I. KAPITULUA

## LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA

## 69. ARTIKULUA.- Lurra sailkapenaren arabera zatitzea

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

## ARTÍCULO 66. - Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que obligue a la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos y se practique en ejecución de los mismos.

## ARTÍCULO 67. - Relación con la habitabilidad.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

## CAPÍTULO VI

## FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 68. - Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable deberá cumplir los deberes urbanísticos para ejercer las diferentes facultades de ese carácter en los siguientes plazos:

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en éste.

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

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

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

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

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

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

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

g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 46 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

## TÍTULO IV

## DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

## CAPÍTULO I

## DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

## ARTÍCULO 69. - División del suelo en razón de su clasificación

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.



## 70. ARTIKULUA.- Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea

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

Kalifikazio orokorra Planeamenduaren Arautegiko 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementuekin eta lege bereko 36.a) artikuluan xedatutako lurzoru urbanizaezineko guneen mugaketarekin eratzen da.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

## a) Irabazizko aprobetxamendu zonak:

- Bizitegi zonak
- Industria erabilera
- Hirugarren sektorea
- Ekipamenduak

## b) Sistema orokorrak:

Komunikazio-sistema orokorra

- Bide-komunikazioak
- Errepide-komunikazioak
- Landa-bideen sareko komunikazioak
- Trenbide-komunikazioak

Espazio libreen sistema orokorra.

Komunitate ekipamenduko sistema orokorra

- Administrazioak
- Osasunakoa
- Gizarte laguntzakoak
- Kultura arlokoak
- Irakaskuntza eta ikerkuntzakoak
- Kirolekoak
- Jolasak eta ikuskizunak
- Erljiokoa
- Babesa eta segurtasuna
- Hilerriak
- Hiri zerbitzuak

Oinarrizko azpiegitura sistema orokorra

- Ur-hornikuntza
- Isuri-saneamendua
- Hondakin solidoen tratamendua eta ezabaketa
- Argindarraren hornikuntza.
- Gizarte komunikazioa

## c) Lurzoru urbanizaezineko zonak

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

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

3. Erabilera guztiak bat etortzeagatik eta lurraldean izan dezaketen ezarpenagatik, zona edo eremu bateko kalifikazio orokorrak eta xehatuak, aztertutako gunean nagusi eta ezarriena izateagatik.

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

b) Erabilera bateragarriak: berezko erabilerarekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilerak.

c) Erabilera debekatuak: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, Arau hauetako kalifikazioek edo Plan Partzial nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilerak.

## ARTÍCULO 70. - División del suelo en razón de su calificación

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 25 del Reglamento de Planeamiento y la delimitación de las áreas del Suelo No Urbanizable preceptuadas en el art. 36.a) del mismo texto legal.

Comprende las siguientes zonas:

## a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:

- Residenciales
- Industriales
- Terciarios
- Equipamientos

## b) Sistemas Generales:

Sistema General de Comunicaciones

- Comunicaciones viarias
- Comunicaciones de carreteras
- Comunicaciones red de caminos rurales
- Comunicaciones ferroviarias

Sistema General de Espacios libres

Sistema General de Equipamiento comunitario

- Administrativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Docente e investigación
- Deportivo
- Recreativo y espectáculos
- Religioso
- Protección y Seguridad
- Cementerios
- Servicios urbanos

Sistema General de Instalaciones básicas

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento de vertidos
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
- Suministro de energía eléctrica
- Comunicación social

## c) Zonas del Suelo No Urbanizable

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

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

3. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera.

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Orobat, erabilera debekatuak dira, nahiz eta berariaz galarazita ez egon, erabilera baimenduekin bateragarri ez direnak, erabilera intentsitatean edo moduan mugak jartzen bazaizkie ere.

4. Kalifikazio orokorra Kalifikazio orokorreko planoak. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa eta Lurzoru Urbanizaezinen zonaketa izeneko agirian ageri da. Lurzoruaren kalifikazio zehatua izen bereko planoan eta antolamendu eremuak dagozkien fitxetan zehaztu da.

71. ARTIKULUA.- Lurra xehetasunezko antolamenduen arabera zatitzea

1. Lurzoru moten, zonen edo eremuen antolamendua Arau Subsidiarioetan zein zehaztasun graduz azaltzen den kontuan harturik, planeamenduen barruan eremu hauek bereizten dira:

a) Irabazizko aprobetxamendurako hiri zonetan:

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

- Planeamendu bereiziko eremuak. Arauek, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onartutako edo onartzeko bidean dagoen lehengo antolamenduko planeamendu eta kudeaketa zehaztapenak biltzen dituzte.

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

b) Lurzoru urbanizagarriak:

- Lurzoru urbanizagarri sektoretatik gabea, lehenago sektoretatik lotuta.

- Plan partzialen bidez garatu behar diren lurzoru urbanizagarri sektoreak.

c) Edozein lurzoru motatako sistema orokorretan:

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

2. Garapeneko planeamendu eremuen mugaketa edo seinalezatzea planoetan jasota dago.

72. ARTIKULUA.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea

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

a) Egikaritze unitateetatik kanpoko JARDUKETA ZUZENEKO edo sistemaz kanpoko HIRI LURZORUko lurrak.

b) ANTOLAMENDU ZUZENEKO LURZORUan kargak banatzeko hiri lurzoruko egikaritze unitate etengabeak eta etendunak, haien mugaketa udalaren erabakiz egin beharko da, Arauak gauzatzuz.

c) PLANEAMENDU BEREIZIKO ZONEN kudeaketarako egikaritze unitateak.

d) BIDLITAKO PLANEAMENDUKO EREMUETAN kudeaketa egiteko egikaritze unitateak; Arau Subsidiarioen aurreikuspenen arabera mugatu beharko dira.

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

2. Kudeaketa planoek hiri lurzoruko kudeaketa eremuen mugaketak eta aurreikuspenak dauzkate.

## II. KAPITULUA

### PLANEAMENDUAK LEHENDIK ZEUDEN EGOERETAN DUEN ERAGINA

73. ARTIKULUA.- Ordenamenduz kanpoko egoerak

1. Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko Legeko 60. artikulua ondoz ondoz, planeamenduz kanpotzat jotzen dira honako egoeretan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

a) Berariazko antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurra okupatzen dutenak, sistema orokorrekoak nahiz toki sistemakoak.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4. La calificación global figura en el Plano de Calificación Global. Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable. La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título y en las fichas correspondientes a los ámbitos de ordenación.

ARTÍCULO 71. - División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas o áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa. Ordenados de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.

- Ámbitos de planeamiento diferenciado. Caracterizados por incorporar la Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

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

b) En Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado sujeto a sectorización previa.

- Sectores de Suelo Urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

- Remiten a la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales

2. La Delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en planos.

ARTÍCULO 72. - División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del Suelo Urbano de Actuación Directa o asistemática, no incluido en Unidades de Ejecución.

b) Unidades de Ejecución continuas y discontinuas en Suelo Urbano para reparto de cargas en el Suelo de Ordenación Directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de Ejecución para la gestión de Áreas de Planeamiento Diferenciado.

d) Unidades de Ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en Unidades de Ejecución.

2. Los planos de Gestión contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en Suelo Urbano.

## CAPÍTULO II

### INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ARTÍCULO 73. - Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976, se considerarán disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias

Salbuespena: Arau Subsidiarioetan bertan edo haiek garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berriaz adierazita dagoenean.

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

- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarriak ez diren erabilerak dituztenak.

- Lurzoru urbanizaezinean dauden etxebizitzak edo baserriak, bizitegi erabilera badute Arau Subsidiarioak onartzen diren egunean, erabilera bateragarrikotzat joko dira, eta 74.2.c) artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie. Ezingo da dauden baino etxebizitza gehiago jarri.

b) Espresuki adierazitakoa ez den antolamendutik kanpo:

- Aurreko paragrafoko egoeretan egon gabe, Arau Subsidiario hauek xedapenekin bat ez datozenak.

2. Antolamenduz kanpoko kalifikazioa ez zaie aplikagarri Arau Subsidiarioetako katalogoan sartutako ondasun higieziinei; ez eta babes neurri bereziak ezartzen dituzten katalogo hori garatzeko planei ere.

74. ARTIKULUA.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak

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

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Gainera, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko Legeko 60.3 artikuluan jasotako kasuetan, sendotzekoak, lehen aldiz edo behin eta berriz egiturazko forjatzeko elementuen azaleraren ehuneko20 baino gehiagori eragiten ez badio. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz zatian aipatutako egoerari.

c) Kalifikazioagatik baimendutako erabilerekin bateragarriak ez diren erabilerak dituzten eraikinak lurzoru urbanizaezinean baldin badaude, erabilera bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie, eta artikuluko honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

2. Berriazkoa ez den antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraztera zuzenean bideratutakoak.

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

c) Eraikinak lurzoru urbanizaezinean egonez gero, aurreko bi idatz-zatietan xedatutako obrak baimenduko dira, nahiz eta eraikitze dentsitate mugak gainditu edo lur sailaren tamainaren baldintzak ez bete. Handitzeko obrek, lehenengo aldi edo behin eta berri egin ondoren, gehienez ere azalera eraikiaren ehuneko25 hartuko dute.

75. ARTIKULUA.- Xedapen orokorra

Lurzoruaren jabetzaren hirigintza araubidea, zein ere den kasu bakoitzean hirigintza legediak emandako sailkapena edo izena, Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legeak dakarrena izango da, Hirigintza eta Garraio Sektoreko Premiazko Liberalizazio Neurri buruzko maiatzaren 20ko 10/2003 Legeak egindako aldaketekin, edo hura ordezkari lezakeen Estatuko legediak dakarrena.

### III. KAPITULUA

#### LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

76. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizagarria.

1. Lurzoru urbanizagarriaren jabeen eskubideak eta betebeharrak Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko apirilaren 13ko

Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente en todo o en parte, con la nueva ordenación.

- Los que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable o en ámbitos de Suelo Urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

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

- Las viviendas o caseríos existentes en suelo no urbanizable, que tengan uso residencial consolidado, en la fecha de aprobación de las NNSS., tendrán la consideración de uso compatible, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el art. 74.2.c). No se podrá aumentar el número de viviendas, respecto de las existentes.

b) Fuera de ordenación no expresa:

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

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

ARTÍCULO 74. - Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

1. En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

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

c) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en Suelo No Urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2. En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a y conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señalados en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en Suelo No Urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores aun cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación -por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 25 por ciento de la superficie construida.

ARTÍCULO 75. - Disposición General

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, cualquiera que sea su clasificación o la denominación que la legislación urbanística le otorgue en cada caso, será el contenido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

### CAPÍTULO III

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 76. - Suelo Urbanizable.

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 15 a 18 de la Ley 6/1998,

6/1998 Legeko 15 eta 18. artikuluen artean xedatutakoak izango dira, Hirigintza eta Garraio Sektoreko Premiazko Liberalizazio Neurriei buruzko maiatzaren 20ko 10/2003 Legeak egindako aldaketekin, edo hura ordezkari lezakeen Estatuko legediak xedatutakoak.

2. Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak: Planeamendua burutzea eragozten ez badute, 6/1998 Legeko 17. artikuluan adierazitako behin-behineko eraikinak egiteko baimena eman daiteke, beti ere artikuluko horretan erauspenerako ezarritako bermeak jarrita.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko baldintza hauek bete behar dira:

a. Eskatzaileak baimena formalki eskatu izana, behin-behineko baimen gisa.

b. Erabileraren eta obren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, berez irauteko borondaterik gabeta dela justifikatzea.

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

d. Udalerriko hirigintza ezaugarriak direla eta, proposatutako lurreen kokatu beharra justifikatzea.

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

3. Lurzoru urbanizagarri sektoretzatugabea sektoretzat aurreko jarduketak: Arestiko puntuan xedatutakoak izango dira.

4. Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeke betekizunak:

a) Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurrak erabat urbanizatuta egon aurretik, baldin eta Hirigintza Kudeaketari buruzko Arautegiko 41 eta 42.2. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

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

- (a) Lur-berdinketa
- (b) Saneamendua
- (c) Ertzen zintarriketa, aurreikusita baleude, eta zoruaren oinarria

(d) Zoruaren tarteko asfalto geruza

(e) Ura banatzeko sarea

(f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono bideak

(g) Argiteria publikoko sarea

(h) Gas sarea aurreikusita balego

(i) Zerbitzuen galeria

(j) Parke eta lorategi publikoetako obra zibila

(k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak

b) Egikaritze unitatearen barruan eraikitzeke baimena eskatzen denean aurkezten den eraikuntza-proiektuan eraiki nahi den lurzatiko espazio libre pribatuen egokitzea aipatu behar da.

Bi lurzati edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuen kasuan, lehenengo lizentziako eraikuntza-proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, partzelen jabeek, nor bere partaidetza-kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatuko dutela bermatu behar da.

77. ARTIKULUA.- Hiri lurzorua.

1. Hiri lurzoruaren jabeek Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legeko 13 eta 14. artikuluetan edo hura ordezkari lezakeen legedian xedatutako eskubideak eta betebeharrak izango dituzte.

de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

2. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable: Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

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

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

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

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

d. Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.

e. Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

3. Actuaciones previas a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado: Serán las previstas en el punto anterior.

4. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable:

a) Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

(a) Explanación

(b) Saneamiento

(c) Encintado de bordillos, si los hubiere previstos y base del firme

(d) Capa intermedia asfáltica del firme

(e) Red de distribución de agua

(f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas

(g) Red de alumbrado público

(h) Red de gas si estuviera prevista

(i) Galería de servicios

(j) Obra civil de los parques y jardines públicos

(k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

b) El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la Unidad de Ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

ARTÍCULO 77. - Suelo urbano.

1. Los propietarios del Suelo Urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, o aquella legislación estatal que la sustituya.

2. Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeko betekizunak:

a) Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurra orube izan aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 40. eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

b) Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da baimena eman aurretik fidantza jartzea tokiko legerian onartutako moduetako bat erabilita. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren ehuneko 110 bermatu behar da.

c) 41. artikuluko 1.b) idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da egikaritze unitateko oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarritzko azpiegitura Arau hauen 76. artikuluan definitutakoa izango da.

78. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezinaren jabeen eskubideak eta betebeharrak Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legeko 20. artikuluan xedatutakoak izango dira, Hirigintza eta Garraio Sektoreko Premiazko Liberalizazio Neurriei buruzko maiatzaren 20ko 10/2003 Legeak egindako aldaketekin, edo hura ordezkari lezakeen Estatuko legediak xedatutakoak.

79. ARTIKULUA.- Zuzeneko antolamenduko eta planeamendu bereziko zehaztapenen arteko lotura

1. Arau hauetako xedapenak erabat lotesleak dira eremu horietan.

2. Bide edo plaza publikoetako, espazio libreetako edo ekipamendu publikoetako lurraren azalera gehitzeko helburua duten barne eraberritzeko planak idatzi ahal izango dira. Halakoek bi muga baino ez dituzte: lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatzea eta eremuko azalera eraikigarria ez handitzea.

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

4. Aurreko bi paragrafoetako ez den edozein aldaketa egiteko, Arau Subsidiarioak aldatu edo, hala badagokio, berrikusi behar dira.

5. Planeamenduaren Arautegiko 65 eta 66. artikuluetan eta Araudi honetako 13.ean adierazitako xede eta mugekin, xehetasunezko azterlanak idatzi ahalko dira, toki sistema orokorrak eta lerrokadurak errespetatuz beti ere.

## V. TITULUA

### ERABILERA ARAUBIDEA

#### I. KAPITULUA

#### ZEHAZTAPEN OROKORRAK

80. ARTIKULUA.- Hirigintzako erabileraren definizioa

Lurraren hirigintzako erabilera: Arau Subsidiario hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jardura. Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, hirigintzako legediak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

81. ARTIKULUA.- Erabileren sailkapena

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

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

- 1) Lehen sektoreko energiak besteko baliabideen ekoizpena
  - 1.1. Nekazaritza
  - 1.2. Abeltzaintza
  - 1.3. Basogintza

2. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano:

a) Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 110 por ciento de la urbanización en la parte que corresponda.

c) A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41, se exigirá que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad entendiéndose por infraestructura básica la definida en el artículo 76 de estas Normas.

ARTÍCULO 78. - Suelo No Urbanizable.

Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

ARTÍCULO 79. - Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

1. Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2. Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3. Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.

4. Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y 13 de esta Normativa, podrán redactarse Estudios de Detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las alineaciones.

## TÍTULO V

### RÉGIMEN DE USOS

#### CAPÍTULO I

#### DETERMINACIONES GENERALES

ARTÍCULO 80. - Definición de uso urbanístico

Se denomina uso urbanístico del suelo a la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

ARTÍCULO 81. - Clasificación de usos

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

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

- 1) Producción de recursos primarios no energéticos
  - 1.1. Agrícolas
  - 1.2. Ganaderos
  - 1.3. Forestales

- 2) Industria ekoizpena
    - 2.1 Erauzketa jarduerak
    - 2.2 Industria
    - 2.3 Artisautza eta artisau lanbideak
    - 2.4 Konponketa-zerbitzuak
  - 3) Biltegiak eta handizkako salerosketa
    - 3.1 Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak
    - 3.2 Handizkako salerosketa
    - 3.3 Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea
  - 4) Ekipamendua
    - 4.1 Hezkuntzako
    - 4.2 Kultura arlokoa
    - 4.3 Jolasak eta ikuskizunak
    - 4.4 Osasuneko
    - 4.5 Gizarte laguntzako
    - 4.6 Kirolekoa
    - 4.7 Erljiokoa
    - 4.8 Administrazioa
    - 4.9 Zaintza eta segurtasuna
    - 4.10 Hiri zerbitzuak
    - 4.11 Hilerriak
  - 5) Hirugarren sektorea
    - 5.1 Bulegoak
    - 5.2 Merkataritza
    - 5.3 Ostatua
    - 5.4 Jolasekoa
  - 6) Bizitegitarako
    - 6.1 Familia etxebizitza
    - 6.2 Taldeko etxebizitza
  - 7) Ereku libreak
    - 7.1 Hiri azpiko parkea
    - 7.2 Hiriko parkea
    - 7.3 Lorategiak
    - 7.4 Oinezkoentzako eremuak
  - 8) Komunikabideak eta garraioak
    - 8.1 Bidekoak
    - 8.2 Trenbideak
    - 8.3 Airekoak
  - 9) Oinarriko azpiegiturak
    - 9.1 Zerbitzu sareak eta instalazioak
    - 9.2 Gizarte komunikazioa
  - 10) Ura
    - 10.1 Aintzirak eta idoi naturalak
    - 10.2 Urtegiak eta idoi artifizialak
    - 10.3 Ibaiak eta errekek
  - 11) Beste erabilera batzuk
    - 11.1 Apaingarriak
    - 11.2 Itxiturak eta hesiak
    - 11.3 Publizitate estatikoa
    - 11.4 Seinaleztapen elementuak, mugarriak, zedarriak, etab.
82. ARTIKULUA.- Erabilerak taldekatzea
1. Aurreko sailkapena alde batera utzita, erabilerak beste era batera ere taldeka daitezke: bereizgarri dituzten ezaugarri komun fisiko edo juridikoek zehaztutako multzo osagarrietan, alegia.
    2. Taldekatze mota hauek daude:
      - a) Erabilerak gauzatzeko, eraikuntzak edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:
        - Eraikuntzakoak diren erabilerak
        - Eraikuntzaz besteko erabilerak
      - b) Lurzoruaren titulartasunaren arabera
        - Jabetza publikoko erabilera
        - Jabetza pribatuko erabilera
      - c) Espazio eremu batean kokatzeko aukera kontuan izanda
        - Berezko erabilerak
        - Erabilera bateragarriak
        - Erabilera osagarriak
        - Erabilera debekatuak

- 2) Producción industrial
    - 2.1 Actividades extractivas
    - 2.2 Industria
    - 2.3 Artesanía y oficios artesanos
    - 2.4 Servicios de reparaciones
  - 3) Almacenes y comercio mayorista
    - 3.1 Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales
    - 3.2 Comercio mayorista
    - 3.3 Almacén y comercio de productos de recuperación
  - 4) Equipamiento
    - 4.1 Educación
    - 4.2 Cultural
    - 4.3 Recreativo y espectáculos
    - 4.4 Sanitario
    - 4.5 Asistencial
    - 4.6 Deportivo
    - 4.7 Religioso
    - 4.8 Administrativo
    - 4.9 Protección y seguridad
    - 4.10 Servicios urbanos
    - 4.11 Cementerios
  - 5) Terciario
    - 5.1 Oficinas
    - 5.1 Comercio
    - 5.3 Hospedaje
    - 5.4 Recreativo
  - 6) Residencial
    - 6.1 Vivienda familiar
    - 6.2 Vivienda colectiva
  - 7) Áreas libres
    - 7.1 Parque suburbano
    - 7.2 Parque urbano
    - 7.3 Jardines
    - 7.4 Áreas peatonales
  - 8) Comunicaciones y transportes
    - 8.1 Viarias
    - 8.2 Ferroviarias
    - 8.3 Aéreas
  - 9) Infraestructuras básicas
    - 9.1 Redes e instalaciones de servicios
    - 9.2 Comunicación social
  - 10) Agua
    - 10.1 Lagunas y balsas naturales
    - 10.2 Embalses y balsas artificiales
    - 10.3 Ríos y arroyos
  - 11) Otros usos
    - 11.1 Elementos ornamentales
    - 11.2 Cerramientos y vallados
    - 11.3 Publicidad estática
    - 11.4 Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.
- ARTÍCULO 82. - Agrupamiento de los usos
1. Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.
    2. Los diversos tipos de agrupamiento son:
      - a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:
        - Usos constructivos
        - Usos no constructivos
      - b) Según la titularidad del suelo
        - Uso de propiedad pública
        - Uso de propiedad privada
      - c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial
        - Usos característicos
        - Usos compatibles
        - Usos complementarios
        - Usos prohibidos

d) Lursail, lurzati edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:

- Erabilera nagusia
- Bigarren mailako erabilera
- Menpeko erabilera

83. ARTIKULUA.- Erabileren kokapena

Espazioko xehakapenaren ondoretarako, hiri lurzoru urbanizagarran erabilerek kokapen hauek izan ditzakete:

- 1. kokapena.- Lurzatian edo eraikinean beste erabilera batzuekin batera kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera berdinak direla.
- 2. kokapena.- Lurzatian edo eraikinean beste erabilera batzuekin batera kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera desberdinak direla.
- 3. kokapena.- Lurzatian bakarrik kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera berdinak direla.
- 4. kokapena.- Lurzatian bakarrik kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera desberdinak direla.

## II. KAPITULUA

### LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENARI LOTUTAKO ERABILERA

84. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

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

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

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

- a) 1.1 Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak.
- b) 1.2. Abeltzaintzakoak: haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiliz egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak.

Ehiza- eta arrantza-animaliak ere barneratzen dira (ehiza-granjak eta arrain-haztegiak).

1.2.1. Autokontsumorako oinarritzako jarduerak: Autokontsumoa ekoizpenerako abereak edukitzea da, baldin eta lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzeak badira. Betiere, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da:

- Txerri azienda: 4 buru
- Behi edo zaldi azienda: 2 buru
- 5 ardi edo ahuntz
- 10 untxi eme
- 20 hegazti

1.2.2. Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintza ustiategiak: Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin eta abereen elikaduraren ehuneko 50 baino gehiago lotutako ustiapenetako nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada.

Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txerri heldu dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain hazkuntzarako erabilerak.

1.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza ustiategiak: Halakotzat hartzen dira abeltzaintzako ustiategiak, baldin abereen elikaduraren gutxienez ehuneko 50 lotutako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute.

Atal honetan sartzen dira, orobat, hamar (10) txerri heldu baino gehiago dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko hegazti landetxeak, eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak.

d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio

- Uso principal
- Uso secundario
- Uso servidor

ARTÍCULO 83. - Localización de los usos

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en Suelo Urbano y Urbanizable, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

- Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.
- Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico distinto al principal.
- Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal
- Situación 4.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

## CAPÍTULO II

### USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

ARTÍCULO 84.- Definición y clases

1. Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas – excluidos los recursos energéticos o mineros- que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

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

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

- a) 1.1 Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos.
- b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías)

1.2.1 Actividades básicas de autoconsumo: Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

- 4 cabezas de ganado porcino
- 2 cabezas de ganado vacuno o equino
- 5 cabezas de ganado ovino o caprino
- 10 conejas madres
- 20 aves

1.2.2 Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo: Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50 por ciento para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo: Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50 por ciento como mínimo.

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

## 1.2.4. Arrain hazkuntzako erabilerak.

Baimen eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren estudioa ere aurkeztu behar da. Azterketa horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur emaria, urbazerretan egin beharreko jarduketak eta abar azaldu behar dira.

1.2.5. Bordak eta barrutiak: artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira. Eraikitzeo, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarriei jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeo moduan.

1.2.6. Abereentzako uraskak: Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira. Nahitaez eraikuntza estali gabeak izan behar dira. Haien instalazioak eta kokagunak bermatu behar dute gizakiek kontsumitzeko ura ez dela kutsatuko eta uraren ekologia kalitatea mantentzea ziurtatu egingo dela instalazioa baino behe-herago uretan.

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

## III. KAPITULUA

## INDUSTRIA EKOIZPENA

## 85. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

1. Industria ekoizpenerako erabileratzen hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketarik aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarik aurrera eramatea helburu duen erabilera.

2. Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

a) 2.1. Erauzketa-jarduerak: aire zabaleko ustiatzeetan edo zoru-pekoetan mea-baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak, bai eta horiekin zuzenean erlazioatutako jarduera lagungarriak.

2.1.1. Harrobia: Aire zabaleko ustiatzeak, harea edo harria lortzeko edo herri-lanak egiteko. Jarduera hori baimentzeko, lehenago Arabako Foru Aldundiaren txostena behar da. Txosten hori hiri-gintza baimena eman aurretik izapidetuko da, Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko 56 eta 66. artikuluetan xedatutako prozedurari jarraituz.

Hori baimentzeko, honako agiri hauek eskatuko dira.

- Baimenaren xedea den lur horren hedadura eta mugak zehaztuko dituen agiri; agiri horrekin kokapen-planoa aurkeztuko da, egon dauden eraikinak eta azpiegiturak islatuko dituena. Eskuratu nahi diren bertako motak zehaztuko dira, produktuek izango duten erabilera, non merkaturatuko den eta dauden instalazioak.

- Ustiapen eta instalazio proiektua eta jarduera deskribatzen duen memoria, tekniko aditu batek idatzia. Bertan, jardueraren ezaugarriak zehaztu eta kokatuko den ingurunea, ingurumenean izan dezakeen eragina eta erabili nahi diren neurri zuzentzaileak deskribatuko dira, haien eraginkortasun mailaren eta segurtasun bermearen berri emanez.

- Ingurumen-eraginaren azterlana, Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko 45. artikuluan xedatutako gutxienezko zehaztapenak betez.

- Ustiatzeiek eragingo dituzten natur guneen lehengoratzeko plana.

Ubideetan edo uholde kasuetarako aurrearreta izan behar den tokietan egiten diren idorki erauzketa kasuetan neurri zehatzak ezarriko dira beheargoko kotan dauden pertsona, eraikin eta lurren arriskuak ekiditeko.

Debeku da materialak pilatzea malda, troka edo ubideetan baldin eta uren igarotzea eragozten badute eta material eta gaiak arrastatzea eragiteko arriskurik badago.

2.1.2. Meatzaritako jarduerak: Mineralak ateratzeko indusketak, hala galerian nola aire zabalean. Industria edo familia izaerakoak izan daitezke.

## 1.2.4. Usos piscícolas.

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

1.2.5. Bordas y cercados: son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo. Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado: Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado. Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas debajo de las mencionadas instalaciones.

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

## CAPÍTULO III

## PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

## Artículo 85.- Definición y clases

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1 Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra para la construcción o las obras públicas. La autorización de esta actividad requerirá previo informe de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 56 a 66 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos.

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones y Memoria descriptiva de la actividad redactados por técnico competente, en los que se detallarán las características de la actividad, descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.

- Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 45 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minería, bien sea en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.



Lan egiteko bi erak sartzen dira:

- Lurpeko ustiategiak
- Aire zabaleko ustiategiak

Jarduera horiek baimentzeko, lehenago Arabako Foru Aldundiaren txostena beharko da. Txosten hori hirigintza baimena eman aurretik izapidetuko da, Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko 56 eta 66. artikuluetan xedatutako prozedurari jarraituz. Arau hauek harrobiak baimentzeko xedatutako agiri berberak eskatuko dira.

#### 2.1.3. Baztertu diren erabilerak eta onurazko establezimenduak.

Mea baliabideen unean uneko ateratzea edota garrantzi gutxiakoa, duten sailkapena gorabehera, betiere luraren jabeak egiten duenean, bere erabilera hutserako denean eta inolako meagintzako teknikarik behar ez duenean. Udal baimena beharko du Lurzoruaren Legeko 178. artikuluan eta Hirigintzako Diziplinari buruzko Arautegiko 1. artikuluan ezarri diren balizko zehatzetako baten bat ukitzen duenean.

Meatzaritzari buruzko Legearen eremuaren barruko baliabideen prestaketa, kontzentrazioa edo onurazko establezimendua instalatzeko, aurretiaz baimena beharko da, adierazi den lege horren beharkizun eta baldintzetan ezarri denaren arabera; halaber, honen aurreko artikuluan ezarri diren balizko horietan, udal lizentzia beharko da, beti ere Lurzoruaren Legearen 43.3 eta 85. artikuluetan eta Kudeaketari buruzko Araudiaren 44. artikuluan ezarri den tramitazioarekin.

b) 2.2 Industria: industria prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak. Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

##### 1.2.1. Mineralak eraldatzeko hasierako eragiketak.

2.2.2 Eraldaketako industriak: nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jardueri lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak. Honela sailkatzen dira:

2.2.2.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldatze-industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

2.2.2.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldatze-industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren ehuneko 50 baino gehiagoko azalera.

2.2.2.3. Industria arriskutsua. Lur-azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Arautegian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guneetatik 2.000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

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

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

2.2.3.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

c) 2.3. Eskulanak eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

d) 2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: hasierako izaera gabe, eraberritzeko edo aldatzeko xedez eginkizun nagusia etxeko kontsumorako objektuak konpontzea edo tratatzea duten jarduerak (67 eta 97. EJSN, etxetresna elektrikoen, garraioko ibilgailuen konponketak, garbitegiak, tindategiak, etab.).

##### 2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko tailerrak

###### 2.4.1.1. Konponketa elektromekanikoak

Se incluyen dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas
- Explotaciones a cielo abierto

Dichas actividades requerirán autorización previo informe de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 56 a 66 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisaré licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 178 de la Ley del Suelo de 1976 y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determinan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

b) 2.2 Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

##### 2.2.1 Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.2.2 Industrias de transformación: son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales. Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50 por ciento de la superficie del terreno donde se asiente.

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

2.2.3 Industrias agrarias y forestales. Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.). Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1 Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.)

##### 2.4.1. Talleres de reparación de vehículos

###### 2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas

- 2.4.1.2. Txaparen eta pinturaren konponketak
- 2.4.1.3. Automobilak ataltzeko eta gordetzeko lantegiak
- 2.4.2. Konponketa eta tratamenduko bestelako tailerrak.

#### IV. KAPITULUA

##### BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK

###### 86. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

1. Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzat hartzen dira honako jarduerak hauek: jarduera lokabeak —edota produkzioko jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegitartzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

2. Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

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

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

- 3.1.1. Nekazaritzako ustiatzei lotutako biltegiak
- 3.1.2. Industria biltegiak

3.2. Handizkako salerosketa: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industri ekoizpeneko erabileretako produkzio ustiatzeekin lotu gabeko merkataritzarako biltegitartzeko, baita funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere. Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

- 3.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatu gabeen biltegiak eta handizkako salerosketa.
- 3.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketak.
- 3.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketak.
- 3.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketak.

3.3. Berreskuratze-produktuak biltegian gordetzea eta salerosketa. Bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegitartzeko eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, etab.) (Ez dira sartzen hiri-eta industria-hondakin solidoak).

#### V. KAPITULUA

##### EKIPAMENDUA

###### 87. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

1. Ekipamenduen erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

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

a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza ez arautuaren nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

b) 4.2. Kulturakoa: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak. Honako azpi-mota hauek ditu:

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

c) 4.3. Jolasak eta ikuskizunak: nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta jolasa sustatzen dutenak. Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

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

- 2.4.1.2. Reparaciones de chapa y pintura
- 2.4.1.3. Desguaces y depósito de automóviles
- 2.4.2. Otros talleres de reparación y tratamiento.

#### CAPÍTULO IV

##### ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

###### ARTÍCULO 86.- Definición y clases

1. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución propias del comercio mayorista.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

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

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

- 3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias
- 3.1.2. Almacenes industriales

3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí. Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

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

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

#### CAPÍTULO V

##### EQUIPAMIENTO

###### ARTÍCULO 87.- Definición y clases

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

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

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento. Se subdivide en las clases siguientes:

- 4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.)

4.2.2. Exhibición de la Naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.)

c) 4.3. Recreativo y de espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural. Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

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

d) 4.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitalerata, laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

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

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

g) 4.7. Erlijioa: nork bere erlijioa erritoak egiteko jarduerak.

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

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

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

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

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

## VI. KAPITULUA

### HIRUGARREN SEKTOREA

#### 88. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

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

2. Espazioan zehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira: honela, erabilaren sailkapenaren bigarren maila osatzen da.

a) 5.1. Bulegoak: administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza eta informazio zerbitzuak, etab. ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak. Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

b) 5.2. Merkataritza: txikizkako salmentaren bidez, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota partikularrentzako zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jarduerak. Sailkapeneko hirugarren maila osatzen dute hurrengo mota hauek:

5.2.1. Elikagaiak saltzen ez dituzten dendak

5.2.2. Elikagai dendak

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

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

5.3.1. Hotelak eta hotel-apartamentuak

5.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak

5.3.3. Sasoiko langileentzako ostata: gutxienez, logela, sukaldea eta komunak izango ditu. Ostatauei eskatzen zaizkien bizigarritasun baldintza guztiak beteko ditu.

d) 5.4. Jolas jarduerak: parte-hartzea duten jolas jarduerak, hala nola kasinoak, jolas-aretoak, dantzalekuak, diskotekak, etab.

## VII. KAPITULUA

### ETXEBIZITZAK

#### 89. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

1. Bizitegitarako erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduerak.

2. Espazioan zehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 6.1. Familia etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokoera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira. Lurzatian duten antolamenduaren arabera, honako motak daude:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VI

### TERCIARIO

#### ARTÍCULO 88.- Definición y clases

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

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) 5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc. Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

b) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestar servicios a los particulares. Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel:

5.2.1. Comercio no alimentario

5.2.2. Comercio alimentario

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

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

5.3.1. Hoteles y Apartoteles

5.3.2. Campamentos de turismo o camping

5.3.3. Alojamiento de temporeros: estará compuesto, como mínimo de dormitorio, cocina y aseos. Reunirá todos los requisitos de habitabilidad exigibles a los albergues.

d) 5.4. Recreativo: actividades recreativas con participación como casinos, salas de juego, salas de fiestas, discotecas, etc.

## CAPÍTULO VII

### RESIDENCIAL

#### ARTÍCULO 89.- Definición y clases

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

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

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Familia bakarrekotxe ebizitza: lurzatan etxe bakarra egiten denean.

6.1.2. Familia anitzeko etxebizitza: lurzati bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatzen direnean.

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

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

Berdin komentua, ikasle egoitzak, etab. Haiek ere komunitateko ekipamendutzat joko dira.

3. Familia bakarrekotxe ebizitza bakartutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak edo kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, 41/1981 Dekretua aldatzen duen Euskadiko kanpinen antolamenduari buruzko 178/1989 Dekretuari begiratu behar zaio.

4. Eraikin motak araudi honetako 100. artikuluan xedatu dira.

## VIII. KAPITULUA.

### LORATEGIAK

90. ARTIKULUA.- Gune libreak.

1. Gune libretzat hartzen da arbolak landatzeko eta berdeguneak jartzeko lekuetan egiten den edozein jarduera, honako hauetako bat helburu duena: biztanleen osasungarritasuna, atsedena eta aisialdia bermatzea; hiriko ingurumen baldintzak hobetzea; errepideak babestu eta bakartzea; umeez jolastea; eta, oro har, hiriaren itxura hobetzea. Jabari publiko edo pribatukoak izan daitezke.

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

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

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

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

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

e) 7.5. Gune libre pribatuak: erabilera pribatuko eraikinei lotutako lorategiak eta gune libreak dira. Gune libre pribatutzat joko dira eraikinek okupatu gabeko orubeetako eremuak, berriaz hala adierazi ez arren.

3. Espazio libreen sistema orokorra eta tokiko sistema, hauek baino ez dituzte eratuko: kalifikazio orokor eta xeheko planoetan berriaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko gune libreek. Beste esparrurik ez da gune libretzat hartuko eta, beraz, ez zaio aplikatuko Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko Legeko artikulua.

4. Gune libre pribatuetan, sestra azpiko aparkalekuak, instalazio teknikoak eta kirol instalazioak baimenduta daude. Azken kasu horretan, okupatutako azalera gehienez ere gune libre pribatu kalifikatutako lurzatiaren ehuneko 20 izango da. Sestraren gainean kirol instalazio irekiak (frontoiak izan ezik), lorategiak eta zuhaitziak baino ez daude baimenduta. Eraikin laguntzaileak eraiki daitezke aldageletarako, tresnak gordetzeko, aparkalekurako, etab. Gehienez ere 3 m garai izango dira eta azalera lurzati bakoitzeko gune libre pribatu kalifikatuaren ehuneko 5 baino txikiagoa. Eraikin horietan galarazita daude fatxadari dagozkion trataerak.

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

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

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

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

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

3. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casa prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping, según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de camping en el País Vasco.

4. Los tipos edificatorios se establecen en el artículo 100 de esta normativa.

## CAPÍTULO VIII

### ESPACIOS AJARDINADOS

ARTÍCULO 90.- Áreas libres.

1. Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Podrán ser de dominio público o privado.

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

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la Naturaleza.

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

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

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

e) 7.5. Espacios libres privados: que comprende los jardines y espacios libres vinculados a las edificaciones de uso privado. Tendrán la calificación de espacio libre privado la superficie de los solares no ocupada por la edificación, aunque no se determine expresamente.

3. Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los Planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada. Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto el artículo 50 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

4. En los espacios libres privados, bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20 por ciento de la parte de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado. Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5 por ciento de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

91. ARTIKULUA.- Gune librean sistema orokorreko lorategi-espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikuntzak

1. Espazio librean sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilerak publikoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerari lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 3 m koa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Lur gaineko aparkalekuak eta bideak.

d) Lur azpiko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2. Aurreko instalazioetako bakoitzak izan dezakeen gehieneko okupazioa kalifikatutako lur azalera osoaren ehuneko5ekoa izan behar da.

3. Nolanahi ere, aurreko paragrafoko a), c) eta d) puntuetako eraikuntzak eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak Planeamenduko Arautegiaren 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete behar du.

92. ARTIKULUA.- Gune librean toki sistemako lorategietan onartzen diren instalazioak eta eraikuntzak

1. Espazio librean toki sistemari atxikitako gune lorategidunetan baimendu egingo da aurreko artikuluko 1. paragrafoko a), b) eta d) idatz-zatietan aipatu diren eraikuntzak eta instalazioak egitea.

2. Instalazio horietan, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, gehienez, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko20 hartu ahal izango dute.

3. Edonola ere, 1. paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan aipatu diren eraikinak kanpora utzita, toki sistema osatzen duten gainerako elementuen guztirako azalera bat etorri behar du Plangintzari buruzko Arautegian ezarritako gutxieneko estandarrekin.

## IX. KAPITULUA

### KOMUNIKAZIOAK ETA GARRAIOAK

93. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

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

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

a) 8.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa ahalbidetzen duten jarduerak. Azpi-mota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak katalogatutako bide publikoak.

8.1.2. Landa bideak: Arabako Landabideen erabilerari, artapen eta zaintzari buruzko araudian ezarri dena betez, erregistroan Arabako Foru Aldundiaren Landabideen Erregistroan dauden bide publikoak.

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

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

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

8.1.6. Zerbitzu bideak eta bide pribatuak

8.1.7. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

8.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

ARTÍCULO 91.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres

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

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

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 3 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

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

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

ARTÍCULO 92.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres

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

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

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

## CAPÍTULO IX

### COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

ARTÍCULO 93.- Definición y clases

1. Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.

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

a) 8.1. Viarias: actividades destinada a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera. Se distinguen las siguientes subclases:

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

8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos Rurales de la Diputación Foral de Álava, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Álava.

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

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

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

8.1.6. Caminos de servicio y privados

8.1.7. Terminales de transporte de personas y mercancías.

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

Horietan, lurpeko eroapenak, hiri altzariak eta lurpeko aparkalekuak soilik onartzen dira. Haien erabilera, aprobetxamendua eta luperketa ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretuz onartutako Tokiko Erakundeen Ondasunen Araudian ezarritakoaz arautuko dira. Bideen ezaugarrien xehetasunen aldaketa edo zehaztapenak egiteko, nahikoa izango da urbanizazio proiektu egokia onartzea.

b) 8.2 Trenbideak: trenak ibiltzeko lur eta azpiegiturak. Mota hauek ditu:

8.2.1. Burdinbideen zona: burdinbideek eta horien instalazio osagarriek hartzen dituzten lurak.

8.2.2. Trenbide zona: tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimendurekin zerikusi zuzena duten instalazioen zona.

8.2.3. Tren zerbitzuen zona: hiritarrek tren zerbitzua erabiltzea ahalbidetzen duten nasak eta geltokiak.

c) 8.3 Airekoak: aireko garraiorako lurak eta azpiegiturak.

94. ARTIKULUA.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak

Babes ofizialeko etxebizitzaren araudian aparkaleku estalientzat zehaztutako diseinu eta kalitate baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliek.

## X. KAPITULUA

### OINARRIZKO AZPIEGITURAK

95. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

1. Oinarrizko azpiegituretako erabilertzat hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

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

a) 9.1. Zerbitzuko instalazio teknikoen sareak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lursailak. Sare horiek honako mota hauek dituzte:

9.1.1. Ur-hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabilertarako ura punpatu, bideratu eta tratatzeko diren lur-eremuak biltzen ditu.

9.1.2. Argindarraren hornidura: hemen sartzen dira energia elektrikoa ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa saretarako, azpi-estazio transformatzaileetarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lursailak.

9.1.3. Isurki likidoen tratamendua: hemen sartzen dira hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegietarako erabiltzen diren lursailak.

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

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

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

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

## XI. KAPITULUA

### URA

96. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak

1. Ziklo hidrologikoaren barruan integratuta dauden azaleko urek atzematen dituzten espazioek garatzen duten erabilera da, hain zuzen ere abuztuaren 2ko Urei buruzko 29/1985 Legeak araupetzen dituen urak hartzen dituena.

Se permiten en ellas, exclusivamente, las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos, cuya utilización, aprovechamiento y disfrute se regirán por lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D.1372/1986, de 13 de junio. La determinación o variación de detalle de las características de las vías, podrá realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 94.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones y las determinaciones del Decreto 171/1985 del Gobierno Vasco.

## CAPÍTULO X

### INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

ARTÍCULO 95.- Definición y clases

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

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

a) 9.1. Redes de instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras. A su vez comprenden las siguientes clases:

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO XI

### AGUA

ARTÍCULO 96.- Definición y clases

1. Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

2. Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira (hauek ez dira definitu behar eta erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen dute):

- a) 10.1. Aintzirak eta idoi naturalak
- b) 10.2. Urtegiak eta idoi artifizialak
- c) 10.3. Ibaiek eta errekek
- d) 10.4. Ureztatze-bide iraunkorrak

## XII. KAPITULUA

### BESTE ERABILERA BATZUK

97. ARTIKULUA.- Beste erabilera batzuk

Erabilera horiek edozein kokapenetan baimenduko dira, kontrakoak xedatu ezean.

Erabilera mota hauek bereizten dira:

- a) 11.1. Apaintzeko elementuak
- b) 11.2. Itxiturak eta hesiak
- c) 11.3. Publizitate estatikoa
- d) 11.4. Seinalezatze elementuak: zedarriak, mugarri karto-grafikoak, eta abar.

## VI. TITULUA

### ERAIKINAKO ARAU OROKORRAK

#### I. KAPITULUA

### ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK

98. ARTIKULUA.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa

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

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

3. Parametrook Arau hauek definituko dituzte, eraikinaren diseinu grafikoaren eta idatzizko ordenantzaren bidez.

99. ARTIKULUA.- Lurzatiaren eta eraikinaren definizioa

1. Arau hauen ondorioetarako, lurzati da erregistratuta dagoen lursail unitate fisikoa.

2. Orubea eraiki daitekeen hiri lurzorua. Lerrokadurak eta sestrak definituta izan behar ditu, eta ibilgailuentzako sarbidea, ur-hornidura, ur-hustuketa eta argindar-hornidura eduki behar ditu, eta zerbitzu horiek Arau hauetan zehaztutako gutxieneko ezaugarriak bete behar dituzte, haien gainean dagoen edo eraikiko den eraikinari zerbitzua emateko. Halaber, urbanizazioaren karga banaketak eginda egon beharko du, beharrezkoa balitz.

3. Eraikina da bizitegirako, ekipamendurako, zerbitzuetarako, industrietarako edo abeltzaintza edo nekazaritzarako eraikitako oro, baldin eta egitura funtzional eta fisikoa, banakakoa eta berea, eta sarbidea badu.

a) Eraikin nagusia: erabilgarritasunaren, egituraren nahiz zuzenbidearen aldetik bere funtzioa betetzeko berezko funtsa duena da.

b) Eraikin osagarria: eraikin nagusiaren menpe dagoena da. Ez du bere funtzioa betetzeko banakotasunik.

4. Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) lurzati bati (edo batzuei) lotuta dago, eta ezin da haren-gandik bereizi. Eraikina eraikitzerakoan jarraitu diren eraikigarritasun baldintzetan eta bestelako baldintzetan behar bezala erregistraturik gelditu behar da ezaugarri hori.

2. ATALA.- OINARRIZKO ERAIKIN MOTAK

100. ARTIKULUA.- Motak

Zonetako arategiak honelako oinarrizko eraikuntza-ereduak erabiltzen ditu:

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

- a) 10.1. Lagunas y balsas naturales
- b) 10.2. Embalses y balsas artificiales
- c) 10.3. Ríos y arroyos
- d) 10.4. Canalizaciones permanentes de regadío

## CAPÍTULO XII

### OTROS USOS

ARTÍCULO 97. - Otros usos

Estos usos estarán permitidos en cualquier localización salvo que expresamente se determine lo contrario.

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

- a) 11.1. Elementos ornamentales
- b) 11.2. Cerramientos y vallados
- c) 11.3. Publicidad estática
- d) 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

## TÍTULO VI

### NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

### DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES BÁSICAS

ARTÍCULO 98. - Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios

1. Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2. Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3. Los parámetros serán definidos por las presentes Normas mediante el diseño gráfico de la edificación y la ordenanza escrita.

ARTÍCULO 99. - Definición de parcela y edificación

1. A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2. Se entiende por solar la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, que cuenta con definición de alineaciones y rasantes, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características mínimas definidas en estas Normas, para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Además, si fuese preciso se deberá haber realizado el reparto de cargas de la urbanización.

3. Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

4. Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

SECCIÓN 2ª.- TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS

ARTÍCULO 100. - Clases

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

1. Eraikin bakartua. Lurzati baten barruan dago eta haren fatxada plano batek ere ez du ukitzen jabetza mugakiderik. Honakoak bereizten dira:

- 1.1. Etxebizitza bakarreko eraikin bakartua
- 1.2. Bi etxebizitzako eraikin bakartua
  - 1.2.1. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua
  - 1.2.2. Noranzko horizontalean egituratutako gorputzek osatua
  - 1.2.3. Lurzati bateko zenbait eraikin lokabek osatua
- 1.3. Gehienez ere lau etxebizitza duen eraikina, 1950 baino lehenago eraikita zeuden beste eraikinen zaharberitzearen emaitza.

1.4. Etxebizitza bi baino gehiago duen eraikin bakartua (familia anitzeko etxebizitza).

- 1.5. Etxebizitza kolektiboko eraikin bakartua.
- 1.6. Erabilera mistoko (bizitegia-beste erabilera bat) eraikin bakartua
  - 1.6.1. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua
  - 1.6.2. Noranzko horizontalean egituratutako gorputzek osatua
  - 1.6.3. Lurzati batean zenbait erabileratako eraikin lokabe batzuek osatua
- 1.7. Bizitegiz beste erabilerako eraikin bakartua
- 1.8. Bizitegiz beste erabilera mistoko eraikin bakartua
  - 1.8.1. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua
  - 1.8.2. Noranzko horizontalean egituratutako gorputzek osatua
  - 1.8.3. Lurzati batean zenbait erabileratako eraikin lokabe batzuek osatua

2. Parekatutako eraikina: eraikuntza eredu honetan, eraikinek mehelinak dituzte muga bateratu batean, eta bakartuta daude beste muga guztietan. Honakoak bereizten dira:

- 2.1. Etxebizitza bakarreko eraikin parekatua
- 2.2. Bi etxebizitzako eraikin parekatua
  - 2.2.1. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua
  - 2.2.2. Noranzko horizontalean egituratutako gorputzek osatua
- 2.3. Gehienez ere lau etxebizitza duen eraikin parekatua, 1950 baino lehenago eraikita zeuden beste eraikinen zaharberitzearen emaitza.

2.4. Etxebizitza bi baino gehiago duen eraikin parekatua (familia anitzeko etxebizitza).

- 2.5. Etxebizitza kolektiboko eraikin parekatua.
- 2.6. Erabilera mistoko (bizitegia-beste erabilera bat) eraikin parekatua
  - 2.6.1. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua
  - 2.6.2. Noranzko horizontalean egituratutako gorputzek osatua
- 2.7. Bizitegiz beste erabilerako eraikin parekatua
- 2.8. Bizitegiz beste erabilera mistoko eraikin parekatua
  - 2.8.1. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua
  - 2.8.2. Noranzko horizontalean egituratutako gorputzek osatua
3. Mehelin arteko eraikina edo eraikin atxikia. Lurzati bakarrean eraikita dago, eta haren eraikuntza lerro batzuk, gutxienez, bat datoz alboetako mugekin. Eraikin hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (familia bakarreko etxebizitza erabilera). Honakoak bereizten dira:
  - 3.1. Etxebizitza bateko eraikin atxikia
  - 3.2. Noranzko horizontaleko gorputz egituratuek osatutako etxebizitza biko eraikin atxikia
  - 3.3. Gehienez ere lau etxebizitza duen eraikin atxikia, 1950 baino lehenago eraikita zeuden beste eraikinen zaharberitzearen emaitza.

3.4. Erabilera mistoko (bizitegia-beste erabilera bat) eraikin atxikia, noranzko horizontaleko gorputzek osatua

- 3.5. Bizitegiz beste erabilerako eraikin atxikia
  - 3.6. Bizitegiz beste erabilera mistoko eraikin atxikia, noranzko horizontaleko gorputzek osatua
  4. Zona bakoitzeko berarizko arauari dagokien haietan zer mota baimentzen den zehaztea.
3. ATALA.- ANTOLAMENDU SISTEMAK  
101. ARTIKULUA.- Definizioa eta motak
1. Espazio bat antolatze eta okupatzeko era nahiz hiria identifikatzeko modu bereizgarria, eta itxura morfologiko berezia lortzeko arauen multzoa da antolamendu sistema orokorra.

1. Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes. Se distinguen:

- 1.1. Edificio aislado de una vivienda
- 1.2. Edificio aislado de dos viviendas
  - 1.2.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical
  - 1.2.2. Formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
  - 1.2.3. Formado por varios edificios exentos en una parcela
- 1.3. Edificio de hasta cuatro viviendas como máximo, resultado de la rehabilitación de otros edificios existentes construidos antes de 1950.
- 1.4. Edificio aislado de más de dos viviendas (vivienda plurifamiliar).
- 1.5. Edificio aislado de vivienda colectiva.
- 1.6. Edificio aislado de uso mixto residencial- otro uso

- 1.6.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical
- 1.6.2. Formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
- 1.6.3. Formado por varios edificios exentos de distintos usos en una parcela
- 1.7. Edificio aislado de uso no residencial
- 1.8. Edificio aislado de uso mixto no residenciales
  - 1.8.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical
  - 1.8.2. Formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
  - 1.8.3. Formado por varios edificios exentos de distintos usos en una parcela

2. Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único linderero común y la de edificación aislada en los restantes. Se distinguen:

- 2.1. Edificio pareado de una vivienda
- 2.2. Edificio pareado de dos viviendas
  - 2.2.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical
  - 2.2.2. Formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
- 2.3. Edificio pareado de hasta cuatro viviendas como máximo, resultado de la rehabilitación de otros edificios existentes construidos antes de 1950.
- 2.4. Edificio pareado de más de dos viviendas (vivienda plurifamiliar).
- 2.5. Edificio pareado de vivienda colectiva.
- 2.6. Edificio pareado de uso mixto residencial- otro uso

- 2.6.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical
- 2.6.2. Formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
- 2.7. Edificio pareado de uso no residencial
- 2.8. Edificio pareado de uso mixto no residenciales
  - 2.8.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical
  - 2.8.2. Formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal

3. Edificación entre medianeras o adosado, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales. Presenta modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar). Se distinguen:

- 3.1. Edificio adosado de una vivienda
- 3.2. Edificio adosado de dos viviendas formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
- 3.3. Edificio adosado de hasta cuatro viviendas como máximo, resultado de la rehabilitación de otros edificios existentes construidos antes de 1950.
- 3.4. Edificio adosado de uso mixto residencial- otro uso, formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal
- 3.5. Edificio adosado de uso no residencial
- 3.6. Edificio adosado de uso mixto no residenciales formado por cuerpos estructurados en sentido horizontal.

4. Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, determinar qué tipos están autorizados en ellas.

### SECCIÓN 3ª.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN ARTÍCULO 101. - Definición y clases

1. Se define el sistema general de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.



2. Espazioa okupatzeko erak oinarriko hiru antolamendu sisteman laburbil daitezke. Horietako bakoitzak hiri forma bat sortuko du:

- a) Bidearekiko lerrokadura
- b) Eraikin bakartua
- c) Bolumentria berezia

5. Bideko lerrokaduraren antolamendu sisteman kalearen ikuspegi tradizionala da nagusi. Fatxadek kalearen lerrokatzeari jarraituz, lerro etengabea osatzen dute.

6. Eraikuntzaren kanpo aldean espazio libreak nagusi diren hiri morfologia da eraikuntza isolatuko antolamendu sistema. Espazio libre horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean ez lurzatiako beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikinaren eta hura hartzen duen lurzatiaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

7. Bolumentria bereziko antolamendu sistemetan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharrianetan oinarrituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionaler jarraiki. Mota honetako antolamenduak, nahiz eta forma aldetik aurreko antolamendu sistemekin antzekotasun batzuk izan, euren lur saillekiko antolatutako eraikinak dira.

8. Hiru antolamendu sistemetan bi eratara defini daiteke eraikuntzaren itxura zehatza:

8.1. Konfigurazio unibokoa: itxura planeamenduan zehaztuta dago grafikoen bitartez.

8.2. Konfigurazio malgua: partzelari aplikagarri zaizkion hirigintza eta eraikuntza parametroen bidez garatzen denean eraikuntza-proiektua (ordenantza idatzia).

## II. KAPITULUA

### HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

#### 102. ARTIKULUA.- Guztizko azalera eraikigarria

Barruti batean, edo hala badagokio, lurzati batean, guztira eraiki daitekeen azalera adierazten duen balioa, planeamenduaren arabera.

#### 103. ARTIKULUA.- Guztizko azalera eraikia

1. Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean benetan eraiki diren azalaren batura da.

2. Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenean onartutako neurketa-irizpideak erabiliko dira eraikin bateko azalera eraiki osoa neurtzeko.

3. Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

a) Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupeuz osatutako beheko solairu hutsak.

b) Solairu azpiko teilatupe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzari lotutako trastelekutat erabiltzen bada. Bestela, 1,50 metroko altuera libretik neurtzen hasiko da eraikitako azalera osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere).

c) Soto edo erdi-sotoko azalera.

104. ARTIKULUA.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren irabazizko hirigintza-aprobetxamenduak.

1. Orokorrean, irabazizko hirigintza-aprobetxamendua kasuan kasuko erabilerari eta eraikin motari dagokion azalera eraikigarri osoaren (berau eraikitako metro karratutan adierazten da beti) eta lurren proiektzio horizontalaren azalaren arteko erlazioa da, jabetza eskubidearen edukiaren gauzapean gisa.

2. Aprobetxamendu ereduak, haien definizioak eta zenbatzeko moduak Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko Legean, 1992ko Testu Bateginetik indarrean dauden artikuluetan deskribatuta daude, lurzoruaren araubideari eta hiri antola-

2. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- a) Alineación a vial
- b) Edificación aislada
- c) Volumetría específica

5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de calle.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza con relación a su parcela.

8. En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

8.1. Configuración unívoca: cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

8.2. Configuración flexible: cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

## CAPÍTULO II

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### ARTÍCULO 102. - Superficie edificable total

Es el valor que señala el Planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

#### ARTÍCULO 103. - Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2. La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

3. Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubierta o entrecubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas. En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 m. (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

c) La superficie de planta sótano o semisótano.

ARTÍCULO 104. - Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1. Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como materialización del contenido del derecho de propiedad.

2. Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritos en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, en los artículos vigentes del Texto Refundido de 1992, con las modificaciones operadas por la Ley

menuari buruzko premiazko neurriei buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Lege autonomikoak egindako aldaketekin.

3. Lurzoru mota bakoitzaren jabeek hirigintzako aprobetxamendurako duten eskubidea Estatuko legedian –apirilaren 13ko 6/98 Legea edo hura ordeztzen duena- eta autonomikoan –Erkidegoak Hirigintzako Ekintzak Sortutako Plusbalioetan duen partaidetza zehazteko apirilaren 25eko 3/97 Legea- ezarrita dago.

#### 105. ARTIKULUA.- Eraikigarritasun koefizientea

Hauxe da eraikigarritasun koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren azalera eraikigarri osoaren eta erreferentziatzko luraren proiektio horizontalaren azalaren arteko erlazioa.

Hiri lurzorua eta urbanizagarria da hirigintza-aprobetxamenduen kalkulua egiteko oinarritzko parametroa.

#### 106. ARTIKULUA.- Etxebizitza dentsitatea

1. Bizitegietan etxebizitza dentsitatea adierazten da. Barruti batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (lurzati eraikigarriak eta toki sistemak barne) arteko erlazioa da etxe dentsitatea.

2. Aurreko parametroaren ordezkotza nahiz osagarri, ondorengo hauetakoren bat erabil daiteke, antolamendu sistemaren eta eraikuntza motaren arabera:

a) Lurzatiaren gutxienezko azalera etxebizitza bakoitzeko: lursail batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua lortzen da, lurzatiaren guztizko azalaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

b) Ereduzko etxebizitza-modulua: lurzati batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopurua lortzen da, lurzatiaren guztizko bizitegi-azalera eraikigarriaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

Horrelakoetan, etxebizitzatarako azalaren ordezkotza erabilera batez bideragarri baimenduetarako azalera hartu behar da, baina etxebizitzaren kopurua gutxitu egin behar da, ordeztutako azalera ereduzko etxebizitza-moduluaren azalera eginez ateratzen den kopurua kenduz.

### III. KAPITULUA

#### ERAIKUNTZA PARAMETROAK

##### 1. ATALA.- LURZATI ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

#### 107. ARTIKULUA.- Mugak

1. Lursaila mugatzen duten perimetro-lerroak dira mugak.

2. Aurreko muga lurzatia eta aurrean dagoen bidea edo herriko espazio libre bereizten dituen lerroa da; atzeko muga (edo buruhorma) aurrekoarekin parez pare dagoena da, eta gainerakoak alboko mugak dira.

3. Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

#### 108. ARTIKULUA.- Mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek ezarritako lurzatiaren mugaren edo mugen neurriak dira. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzati banaketarik edo gehitzerik ezingo da egin. Antolamendu zonetako fitxetan zehazten da.

#### 109. ARTIKULUA.- Gutxienezko lurzati eraikigarria

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxienezko lurzatia da. Beraz, azalera txikiagoko lurzatietan ezin da ezer eraiki. Eraikigarria izateko, orubea izan behar du edo Arau hauetako 77. artikuluko baldintzak bete behar ditu. Antolamendu guneetako fitxetan zehazten da.

Gutxienezko lurzati edo gutxienezko aurreko mugako baldintzetatik kanpo geratzen dira eraikita dauden eraikin mugakideen eta eraikin katalogatuen arteko lurzatiak, R6.1 zonan dauden lurzatiak eta R.62 zonan daudenak.

#### 110. ARTIKULUA.- Lurzatikatzearako gutxienezko eta gehienezko lurzatia

Arau Subsidiario hauek behin betiko onetsi ondoren sortuko diren lurzati berri guztien gutxienezko eta gehienezko azalera Arau hauetan edo berauek garatzen dituzten planetan ezarritakoak izango

autonómica 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

3. El derecho de los propietarios de cada tipo de suelo al aprovechamiento urbanístico está fijado por la legislación estatal, Ley 6/1998, de 13 de abril, o legislación que la sustituya así como autonómica, Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística.

#### ARTÍCULO 105. - Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado, complementario o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

En el Suelo Urbano y Urbanizable constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

#### ARTÍCULO 106. - Densidad residencial

1. En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2. El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

a) Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

b) Módulo de vivienda tipo: mediante el cual se obtiene, igualmente el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquel.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

### CAPÍTULO III

#### PARÁMETROS EDIFICATORIOS

##### SECCIÓN 1ª.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

#### ARTÍCULO 107. - Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal y linderos laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

#### ARTÍCULO 108. - Dimensiones máxima y mínima de los linderos

Son las establecidas por estas Normas o por los planes que las desarrollan, para uno o varios linderos de parcela. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros. Se determina en fichas de zonas de ordenación.

#### ARTÍCULO 109. - Parcela mínima edificable

Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas. Para ser edificable deberá cumplir la condición de solar o cumplir los requisitos del Art. 77 de estas Normas. Se determina en fichas de áreas de ordenación.

Quedan exceptuadas de las condiciones de parcela mínima o lindero frontal mínimo las parcelas entre edificios colindantes ya construidos y los edificios catalogados, así como las parcelas existentes en la Zona R6.1 y las parcelas existentes en la zona R6.2.

#### ARTÍCULO 110. - Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones

Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación

dira. Parametro bi horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

#### 111. ARTIKULUA.- Eraikinaren eta lurzatiaren arteko erlazioa

Eraikinak dituzten finkak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi beharko da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu, banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzen ez bada behintzat.

### 2. ATALA. ERAIKINA LURZATIAN KOKATZEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

#### 112. ARTIKULUA.- Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak

Eraikinaren proiektzio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoek. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

a) Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo espazio libre publikoetarako lurzoruen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura. Eraikinak dituzten lurzatiaren, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: lurzatiaren lerroa edo aurreko muga osatzen duen (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: aldameneko lurzatiaren dauden eraikinak dira.

#### 113. ARTIKULUA.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa

Lursailetik altxatuta, eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren altuera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoek. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadantik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lursaileko guneei duten altuera erlatiboa da.

c) Berdinketa kota: hirigintza lanak gauzatzeko eta garaiera neurtzeko + 0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera.

#### 114. ARTIKULUA.- Eraikinaren erreferentzien definizioa

Arau Subsidiarioen erregulazioan eraikinaren erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: muga ganean kokaturiko hesia, lursaila mugatzen duena.

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen plano edo plano bertikalak. Fatxada planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurakiko irtengune eta teilatu hegala eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugatara begiratzen duen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, lursaila bat bere lursaila mugakidearengandik bereizten duen fatxada; alboko mugarekin bat dator.

#### 115. ARTIKULUA.- Mugetarainoko tartea

1. Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten ganean neurtua.

2. Gerta daiteke arauak, eraikuntzatik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitate onena lortzea; eta c) lurzatiak albait toki irekirik handiena izatea.

#### 116. ARTIKULUA.- Atzeraemangunea

1. Eraikinaren lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur zerrandaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxieneko balioa izan

definitiva de estas Normas Subsidiarias. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

#### ARTÍCULO 111. - Relación entre edificación y parcela

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

### SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

#### ARTÍCULO 112. - Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

#### ARTÍCULO 113. - Definición de las referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección horizontal vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el Planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

ARTÍCULO 114. - Definición de las referencias de la edificación  
En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

#### ARTÍCULO 115. - Separación a linderos

1. 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 las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

#### ARTÍCULO 116. - Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado

dezake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere. Hiri lurzorurako antolamendu zonetako fitxetan zehazten da.

2. Beheko solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzeraemanguneei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

#### 117. ARTIKULUA.- Eraikinen arteko tartea

Eraikinen fatxaden arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin behar da tarte hori, eraikinak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

#### 118. ARTIKULUA.- Sakonera eraikigarria

Eraikin bateko barruko fatxada non kokatu behar den kuantitatiboki (ez grafikoki) adierazten du. Fatxadaren puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia azken horrekin perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

#### 119. ARTIKULUA.- Eraikinaren mugimendu eremua

Kokapen parametroak aplikatu ondoren, lerrokaduren planoan eraikuntza non koka daitekeen grafikoki adierazten den eremua.

### 3. ATALA.- ERAIKINAK LURZATIA OKUPATZEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

#### 120. ARTIKULUA.- Azalera okupagarria

1. Azalera okupagarria edo okupazioa eraikinak lurzati eraikigarrian har dezakeen azalera da.

2. Okupatutako lurzoria honela adieraz daiteke:

a) Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzeraemanguneei erreferentziak bateratuta.

b) Gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta partzela eraikigarriaren azaleraren arteko erlaziotik ateratzen da.

Okupazio koefizienteak gehieneko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehieneko okupazioa.

c) Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3. Eraikinak hartzen duen azalera fatxada-planoek plano horizontal batean duten proiektzioak eratutako perimetroaren barruan dagoena da.

#### 121. ARTIKULUA.- Lurzatiaren azalera librea

Okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzeak ez den eremua. Espazio libre pribatutzat joko da.

### 4. ATALA.- ERAIKINAREN GEHIENEZKO ETA GUTXIENEZKO NEURRIAK

122. ARTIKULUA.- Eraikinaren gehieneko eta gutxienezko neurriak

Eraikinaren gehieneko eta gutxienezko neurriak oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek planeamenduak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

#### 123. ARTIKULUA.- Eraikinaren garaiera

Lurretik ateratzen den zatiaren dimentsio bertikala da eraikin baten altuera. Altuera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinaren solairuak erabili behar dira.

#### 124. ARTIKULUA.- Jatorrizko kota

1. Planeamenduak zehazten du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurra bat egiten duten erdigunearen berdinketa kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2. Eraikinaren beharrianak edo lurraren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorpuztetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

#### 125. ARTIKULUA.- Eraikinaren garaiera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos. Se determinan en fichas de zonas de ordenación para Suelo Urbano.

2. Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

#### ARTÍCULO 117. - Separación entre edificios

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

#### ARTÍCULO 118. - Fondo edificable

Señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

#### ARTÍCULO 119. - Área de movimiento de la edificación

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

### SECCIÓN 3ª.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

#### ARTÍCULO 120. - Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable u ocupación la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación

c) Gráficamente en los planos de ordenación.

3. Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

#### ARTÍCULO 121. - Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela. Tendrá la consideración de espacio libre privado.

### SECCIÓN 4ª.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 122. - Dimensiones máxima y mínima de la edificación

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

#### ARTÍCULO 123. - Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

#### ARTÍCULO 124. - Cota de origen

1. Se define en el Planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan.

#### ARTÍCULO 125. - Altura del edificio

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre y en función de ellos será:

a) Erlaitzaren altuera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko alde (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoak elkartzen diren guneraino dagoen garaiera.

b) Garaiera, guztira: eraikineko goihabe garaiereraino dagoen distantzia.

c) Hegalaren garaiera: teilatu hegala muturreko puntu behe-reneraino neurtutako altuera.

2. Gehienezko garaieraren zenbatekoa: Planeamenduak edo tokian tokiko baldintzek eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa. Arau hauetan gehienezko garaiera hegala garaierari dagokio estalki makurtua duten eraikinetan eta erlaitzaren garaierari estalki laua duten eraikinetan.

Orokorrean, baimendutako gehienezko garaiera ezartzeko honako zehaztapenak erabiliko dira:

- Kale edo bide publiko bakar baterako fatxada duen eraikina: Arestian adierazitakoaren arabera, gehienezko garaiera fitxetan adierazitakoa izango da.

- Bide publiko birako fatxada duen eraikina, biekiko izkinarik osatu gabe:

Orubearen erdia bide bakoitzari lotuko zaio eta dagozkien garaiera aplikatuko da.

- Bide publiko birako fatxada duen eraikina, biekiko izkinarik osatuz:

Kale bakarrerako fatxada duen eraikinaren kasuan bezala hartuko da; kalea sestrarik txikiena duena izango da, eta fitxetan jasotako gehienezko garaiera aplikatuko da.

- Hiru bide publiko edo gehiagorako fatxadak dituen eraikina, haiekiko izkina bi edo gehiago osatuz:

Orubeak euren artean izkinarik egiten ez duten kale bietara emango balu bezala jokatu da, eta kasu horri dagozkion garaierak aplikatuko dira, arestiko paragrafoetan adierazitakoari jarraituz.

Agiri grafikotik gehienezko garaiera bide publiko bakar batean berariaz adierazten denean, garaiera dagokion lurzati edo orubeko fatxadaren erdiko puntuan baino ez da neurtuko, eta gainerako kaleetan dagokion garaierara iritsiko da.

3. Altuera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehienezko onargarriak.

#### 126. ARTIKULUA.- Solairu kopurua

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira. Solairu kopurua zenbatzeko estalkiarteak ez dira kontuan hartuko, haien garaiera, edozein fatxadata lerroan, ehun eta hogeita bost (125) zentimetro baino txikiagoa bada.

#### 127. ARTIKULUA.- Garaiera aintzat hartzea

Altueraren baldintzetan gehienekoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela altuera horretaraino heldu gabe eraikitzea. Hala ere, Udalak gehieneko altuerara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

#### 128. ARTIKULUA.- Onartutako altuera baino gehiagoko eraikinak.

1. Erlaitzaren gehienezko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalki-isurialdeak. Fatxada guztietan ezingo dira atera azken solairuko forjaren goiko ertzetik egindako planotik, eta gehienezko malda ehuneko 40 izango da.

b) Eskailera-kutxetako eta igogailu-etxoletako erremateak. Guztira ezingo dute azken solairuko forja edo erlaitzaren garaiera hirurehun (300) zentimetro baino gehiagotan gainditu.

c) Bizitegiko eraikinetan argiztatzeko txapitulak edo txoritokiak onartuko dira, fatxada edo estalki horma-atal bakoitzaren luzeraren ehuneko 20 baino gehiagori eragiten ez badiote, gehienez ere 2 m zabal izango direlarik.

2. Hala ere, finkatutako gehieneko garaieratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Oinarrizko Arau

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta –exceptuando áticos y entrecubiertas– con el plano de la fachada del edificio

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero

2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el Planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio. La altura máxima en estas Normas se referirá a la altura de alero en los edificios con cubierta inclinada y a la altura de cornisa en los edificios con cubierta plana.

Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de la aplicación de las siguientes especificaciones:

- Edificación con fachada a una sola calle o vía pública:

La altura máxima, según lo expresado anteriormente, será la señalada en las fichas

- Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas:

Se asociará la mitad del solar a cada vía y se aplicará la altura correspondiente a las mismas.

- Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas:

Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, siendo ésta la de rasante inferior, y aplicando la altura máxima señalada en fichas.

- Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:

Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso, según lo expuesto en los párrafos anteriores.

Cuando se señale expresamente en la Documentación Gráfica la altura máxima en sólo una de las vías públicas, significará que la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la correspondiente parcela o solar, única y exclusivamente, alcanzando, en el resto de las calles la altura que corresponda.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

#### ARTÍCULO 126. - Número de plantas

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen. Se excluye en el cómputo del número de plantas las entrecubiertas cuya altura en la línea de cualquier fachada sea inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

#### ARTÍCULO 127. - Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

#### ARTÍCULO 128. - Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en todas las fachadas con una pendiente máxima del 40 por ciento.

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos centímetros (300) sobre la altura de cornisa forjado de última planta.

c) Se permitirán buhardillas o txoritokis de iluminación en edificios de uso residencial, siempre que su desarrollo no afecte a más del 20 por ciento de la longitud de cada fachada o paño de cubierta, con una anchura máxima por unidad de 2 m.

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 y placas solares, con las alturas que en orden

Teknologikoek ezartzen duten garaiera izango dute, edo, bestela, eraikitze-lanak ondo egiteak agintzen duena.

3. Zona bakoitzeko arau bereziek aurreko parametroak alda ditzakete.

#### 129. ARTIKULUA.- Solairuen garaiera

Elkarren segidako bi solairuren forjen goiko aldean arteko distantzia bertikala da solairuaren altuera.

#### 130. ARTIKULUA.- Solairuen garaiera librea

1. Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala da.

2. Zoladura eta sabai bukatuen artean, neurri librean, gutxienez honako garaierak egongo dira:

#### SOLAIRUAREN IZENA

Sotoa eta erdi-sotoa	2,25 m.
Beheko solairua	2,50 m.
Solairu altxatuak	2,50 m.

Etxebizitzetarako eraikinetako pasabideetan, komunetan eta sukaldeetan gutxienezko garaiera librea 2,20 m izango da.

Gehieneko eta gutxienezko parametroetatik ateratzen den egiturazko edozein elementu edo instalaziorainoko gutxienezko altura libre zorrotza, kasu guztietan, 2,10 m izango da, eta gehienez ere lokalaren azalera erabilgarriaren ehuneko 10 arte.

Eraikin katalogatuetan edo babes motaren bat dutenetan, egungo garaiera libreak baino txikiagoak onartuko dira, eta erabilera bakoitzeko berariazko araudiek mugatuko dituzte.

Antolamendu plano edo fitxetan berariaz zehaztu ezean, solairuen gehieneko garaiera ez dago mugatuta.

#### 131. ARTIKULUA.- Solairua

1. Estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2. Arau Subsidiarioek solairu mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (ehuneko 50) baino gehiago eraikineko beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

b) Erdi-sotoa: zati bat sestra azpian eraikita egonda, haren sabaia sestra baino metro bat gorago iristen den bolumena da erdi-sotoa. Sestra bana duten eta bat egiten ez duten kale bitara ematen duten orubeetan, orubea erditik bananduko da luzerara, eta zati bakoitza sestra bati lotuko zaio. Hala, zati bakoitzari arestiko paragrafoan zehaztutako kontzeptua aplikatuko zaio, dagokion sestraren arabera.

c) Beheko solairua: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (ehuneko 50) baino gehiagok lurreko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera libre erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien arabera izango da.

e) Atikoa: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereziak izaten ditu fatxadak.

f) Estalkiarteak: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du.

#### IV. KAPITULUA

##### BALDINTZA ESTETIKOAK

#### 132. ARTIKULUA.- Definizioa

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearren eraikuntzari eta gainerako hiri eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

#### 133. ARTIKULUA.- Aplikazioa

Udal baimena behar duten jarduera guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak. Baldintza estetikoak kapitulu honen bidez eta

a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

3. Las Normas específicas de zona podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

#### ARTÍCULO 129. - Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### ARTÍCULO 130. - Altura libre de piso

1. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

2. Las alturas mínimas, en medida libre, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

#### NOMBRE DE PLANTA

Sótano y Semisótano-	2,25 m.
Planta Baja	2,50 m.
Plantas alzadas	2,50 m.

La altura libre mínima en pasillos, cuartos de aseo y cocinas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 m.

La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 m., hasta un máximo del 10 por ciento de la superficie útil del local.

En edificios catalogados o con algún tipo de protección, se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

Salvo determinación específica en planos o fichas de ordenación, no se limita la altura máxima de plantas.

#### ARTÍCULO 131. - Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad

2. La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

b) Semisótano: se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un metro respecto de la rasante. En solares recayentes a dos calles no concurrentes, con distinta rasante, se dividirá el solar longitudinalmente por la mitad, ligando cada porción a una rasante y se aplicará el concepto definido en el párrafo anterior a cada una de estas porciones en función de la rasante que le afecte.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de 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) Entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### CAPÍTULO IV

##### CONDICIONES DE ESTÉTICA

#### ARTÍCULO 132. - Definición

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

#### ARTÍCULO 133. - Aplicación

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La regulación de las condiciones

planeamendu-zona edota -eremuei buruzko arau berezien bidez arautzen dira.

#### 134. ARTIKULUA.- Hiriko estetika babestea

1. Udalari dagokio hiri irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak Udalaren irizpideen arabera izan beharko dute.

Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko materialak imitatzen dituzten eta eskualdekoak ez diren herri arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea debekatuko da.

3. Eraikin berriek eta lehendik daudenen aldaketek bere inguruneke ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Horretan, Lurzoruaren 1976ko Legeko 73. artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio. Eraikin berriak eraikin zaharretara eta ingurunera behar bezala egokitzen direla ziurtatzeko, horiek inguruan sorrarazten duten eraginaren azterketak eska daitezke. Azterketa horiek egiteko eraikin berrien pareko kale eta plaza guztien dokumentu grafikoak eta eraikinak ikusten diren eremuko beste alderdiak erabili behar dira. Xede horretarako, honako alderdiak berariaz hartuko dira aintzat:

- Estalki sistemak, erlaintzak, forjatuen kokapena, erritmoak, hutsuneen eta beteguneen dimentsioak, materialen osaketa, kolorea eta eraikitze xehetasunak bateratuko dira.

- Galarazita dago eraikinen diseinuak errepikatzea bi eraikin edo gehiago eraikitze jarduketetan, eta bolumenen saileko errepikapenak ere bai.

- Eraikinek zenbait bolumen atxiki izan dezakete fatxada guztira 20 m baino luzeagoa ez bada.

- Proiektatutako eraikin berrien tratamendu arkitektonikoak bolumen osoa formalki lokabeak diren zenbait bolumenetan zatitu beharko du, osaketan hausturak edo aldaerak eraginez, tamaina handiagoko sustapen bateratuaren itxura ematen duten txandakatze edo errepikapen simetrikorik inolaz ere eragin gabe.

- Eraikin berrien konposaketa libre izango da, baina ingurunean txertatzeari begira, eta batez ere eskala, materialak, ukiak eta koloreak hartuko dira kontuan.

- Estalkiak, fatxadak, hegala, balkoiak, zureria, tximiniak eta elementu bereziak osatzen dituzten material tradizionalak erabili eta berreskuratu beharko dira zaharberritzeko lanetan, eta zaharberritu beharreko fatxaden ehuneko 80 ere bai.

- Berreraiki behar diren tradiziozko arkitektura elementuak, hala nola hegala, atariak, leihoak, etab., jatorrizko material eta proportzio berberak erabiliz egingo dira.

- Pabilioi-biltegiak eraikitzea baimenduta dagoen gunetan, arau berberei lotuko zaizkie, materialei eta koloreei dagokienez.

2. Plan partzialek, plan bereziek edo xehetasunezko azterlanek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, ingurunearekiko eraginaren ikerketen bidez. Eraikinen begiratze puntu ohikoenen ikuste mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuak oinarritzat hartuz arrazoituko da azkenean hartzen den erabakia. Gutxieneko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a) Espazio irekien sistema (berdeguneak, bide nagusiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak, oinezkoentzako ibilbideak) barne hartuko dituen espazio egitura sortzea.

b) Eraikinen kokapenari eta orientazioari buruzko irizpideak ezartzea, inguruko bideetatik eta ikuspegi ohikoenetatik begiratuta izango duten itxurari dagokienez.

estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas y/o ámbitos de Planeamiento.

#### ARTÍCULO 134. - Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales y los estilos de arquitectura popular ajenos a la comarca.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo de 1976. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista. Con este fin se tendrán expresamente en cuenta los siguientes aspectos:

- Se armonizarán sistemas de cubierta, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición de materiales, color y detalles constructivos.

- Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de dos o más, así como las repeticiones seriadas de volúmenes.

- Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 20 m.

- Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

- La composición de las nuevas edificaciones será libre pero atendiendo a su integración en el entorno, valorando fundamentalmente la escala, materiales, texturas y colores.

- Deberán mantenerse y recuperarse los materiales tradicionales que componen las cubiertas, fachadas, aleros, balcones, carpintería, chimeneas y elementos singulares, en obras de rehabilitación, así como el 80 por ciento de las fachadas a rehabilitar.

- Aquellos elementos arquitectónicos tradicionales como, aleros, portales, ventanas, etc. que deban reconstruirse, se harán con los mismos materiales y las mismas proporciones que los originales.

- En las áreas donde se permita la construcción de almacenes nave, éstas se atenderán a las mismas normas de materiales y colores.

2. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Hautapen irizpideak edo bestelako irizpideak ezartzea, urbanizatzeko, eraikitzeko eta lorategiak egiteko materialak eta onartzen diren koloreak harmoniaz erabil daitezzen.

Onartutako egitura formalaren diagrama eta eskema-planoetan irudikatu behar dira konponbideetako erabakiak eta baldintzak (irudikatu beharreko egitura oinplanokoa edo aurretiko bistakoa da, eta 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan egin behar da). Idatzizko azalpen eta adierazpenak ere egin behar dira, etorkizuneko garapenaren izaera bideratzeko.

#### 135. ARTIKULUA.- Fatxadak eta estalkiak. Eguzki-plakak

1. Eraikinean obra egin eta horrek fatxada ukitzen duenean eta eraikin horren ondoen babestuta dauden beste eraikin batzuk daudenean, fatxada berriaren osaketa egon zegoenari egokituko zaio, osaketaren erreferentziako lerro finkoak harmonizatuz (erlaitzak, teilatu hegadak, inpostak, hegadak, zokaloak, ertzak, etab.) eraikin berria eta mugakideen artean, betiere, profilari eusteko beharrezana gorabehera.

2. Edonola ere, fatxaden osaketan hutsuneen eta beteguneen arteko eritmoak eta proportzioak eraikin motaren eta ingurunearen ezaugarrien eta eraikin katalogatuen ezaugarri berezien arabera egokitu beharko dira, haiek bertan edo gertu egoteagatik hala egin behar balitz. Alboetako eta atzeko fatxadetarako fatxada nagusiaren antzeko osaketa eta materialak erabiliko dira. Kanpoko trataera orok izango du fatxadaren trataera; alegia, bukatua izango da, eta ez behin-behinekoa, baina horrek ez du esan nahi fatxada guztietan eta mehelinetan berbera izan behar denik.

3. Behin betiko ikusgai geratuko diren mehelinei trataera bateratua emango zaie, fatxada nagusiekin batera. Kanpoko parametrotzat hartzen da behin betiko edo behin-behinean halakoa izan daitekeen oro.

4. Bistako harrizko jatorrizko fatxadetan, eraberritu behar badira, kalitate eta kolore bereko harriak erabiliko dira eta, ahal dela, jatorri berekoak.

5. Harrizko fabriken junturak tradiziozkoak bezala berdindu beharko dira. Galarazita daude erliebe hondoratuak edo nabarmenduak.

6. Begi bistako adreilua kolore eta formatu tradizionaletan baino ez da onartuko, beste material batzuekin uztartuta.

7. Estalki makurtuen maldak ehuneko 25 eta ehuneko 40 artekoak izango dira. Ez da atzeraemandako mantsardarik, terrazarik edo atikorik onartuko. Eraikin nagusiak 2, 3 edo 4 isurialdetako estalkia izan behar du. Estalki laua nagusia ez den eraikinean onartzen da, gorputz horiek garaiera nagusia berdintzen edo gainditzen ez badute. Eraikinetako estalki guztietatik estalki lauak ez du ehuneko 30 baino gehiago hartuko.

8. Estalkian zeharreko estalkiarten argizatzea faldoiaren planotik edo haren estradosetik, intradosetik, txapituletatik edo txoritokietatik Hirigintza Arau hauetako 128. artikuluan xedatutako proportzio eta dimentsioetan ateratzen ez diren argi-zuloen bidez baino ez da onartuko.

9. Zuntz-zementuzko estalkiak galarazita daude, nekazaritza edo industria pabilioietan izan ezik. Halako kasuetan, haien kolorea tradiziozko teilaren antzekoa izango da. Halaber, galarazita daude teila beiraztatuek, hormigoig beltzez edo grisezkoak eta, oro har, tradiziozko teilatik aldintzen den edozein koloretakoak.

10. Estalki ekologikoak, lorategi edo landaredunak onartuta daude, bertoko espezieekin eta arkitekturan eta paisaian ondo txertatuz egiten badira.

11. Galarazita daude begi bistako adreilu beiraztatuek edo artifizialki orbanduak, eta ingurunean eragin kaltegarria izan dezaketen elementu edo material guztiak.

12. Bizitegirako etxebizitza eta eraikin guztiek arropa bide naturalerik edo mekanikoz lehortu ahal izatea bermatu behar dute, bide publikoari begira eskegitzea galaraziz.

13. Eguzki-plakak bistako eragina albañatzen gehien apaltzeko neurriak hartuko dira, paisaian ondo txertatzea lortzeko.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### ARTÍCULO 135. - Fachadas y cubiertas. Placas solares

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entrono y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada; es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.

3. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior todo aquél que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

4. En las fachadas de piedra vista originales que tengan que ser reformadas, se utilizarán piedras de idéntica calidad y color y, si es posible, idéntica procedencia.

5. Los rejuntados de las fábricas de piedra deberán ser enrasados como los tradicionales. Se prohíben los rehundidos y los resaltados.

6. El ladrillo caravista sólo se permitirá en los colores y formatos tradicionales, combinado con otros materiales.

7. Las cubiertas inclinadas tendrán pendientes entre el 25 y el 40 por ciento. No se admitirán mansardas, terrazas, ni áticos retranqueados. El edificio principal deberá resolverse con cubierta de 2, 3 o 4 aguas. La cubierta plana está permitida en el edificio no principal, cuando esos cuerpos no igualen o superen en altura al principal. El porcentaje de la cubierta plana en el conjunto de las cubiertas de los edificios no superará el 30 por ciento.

8. La iluminación de entrecubiertas a través de la cubierta, solamente se admitirá mediante lucernarios que no sobresalgan del plano del faldón, ni de su intradós ni de su extradós y buhardillas o txoritokis en las proporciones y dimensiones establecidas en el Artículo 128 de estas Normas Urbanísticas.

9. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, excepto en naves agrícolas o industriales, en cuyo caso, deberán ser de color similar al de la teja tradicional. Asimismo se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises y en general todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

10. Se permiten las cubiertas ecológicas, ajardinadas o vegetales, siempre que en ellas se realicen con especies autóctonas y con la adecuada integración arquitectónica y paisajística.

11. Se prohíben los ladrillos a cara vista vitificados o manchados artificialmente, y todos aquellos elementos o materiales que puedan suponer un impacto negativo para el entorno.

12. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

13. Se adoptarán las medidas que atenúen al máximo el impacto visual de las placas solares, consiguiendo la adecuada integración al paisaje.



14. Plakak kaletik ikusten badira, zuzendu egin beharko dira honako baldintzaren bat betez gero: kaptadoreen lerrokadura eraikinaren lerro nagusi bakar batekin ere bat ez etortzea edo arkitektura elementu bereziten bat ezkutatzea.

15. Eguzki-plakak ezingo dute eraikin mugakideetan bizi diren pertsonak gogaitzen dituzten distirarik sortu, eta instalazioari dagozkion hodiak, kableak, bideratzaileak edo biltegi metagailuak ezingo dira eraikinetako fatxadetan ikusgai egon.

16. Instalazioaren jabeak eguzki instalazioa mantentzeko kontratua sinatu beharko du enpresa baimendu batekin, haren funtzionamendua, eraginkortasuna, segurtasuna, osasungarritasuna eta apaingarritasun publikoa kontrola ditzan.

#### 136. ARTIKULUA.- Behe solairuen tratamendua

Fatxadak kontzeptu bateratu baten arabera diseinatu beharko dira, eta behe solairuen tratamendua osaketa orokorrean txertatuko da. Eraikinetako behe solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada errespetatuz egin behar dira. Dendek ezingo dituzten jatorrizko fatxadaren materialak aldatu ez osaketa aldatu.

#### 137. ARTIKULUA.- Fatxadak aldatzea

1. Katalogatuta ez dauden eraikinetan zilegi da egon dagoen fatxadaren ezaugarriak aldaraztea, betiere, arkitektura-multzoaren emaitza homogenea eta mugakideekiko lotura bermatzen duen proiektu bateratu bat baldin badago. Hura andeatzen duen eranskin edo ordezkapen oro saihestuko da.

2. Ez da baimenduko terrazak edo balkoiak ixtea.

3. Lehendik dauden eraikinetan ezingo da baimendu pertsiana bilgarrietarako kanpoko goi-zeihartasunik.

4. Instalazio hodiak eta gailuak jartzen badira, ezingo dute fatxadaren osaketa orokorra andeatu, eta integratuta geratu beharko dute.

5. Bistako harrizko jatorrizko fatxadetan, eraberritu behar badira, kalitate eta kolore bereko harriak erabiliko dira eta, ahal dela, jatorri berekoak.

#### 138. ARTIKULUA.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak

1. Gorputz irtenak edo hegadak izango dira eraikinaren fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, terraza estaliak eta hegada itxiak. Horien definizioak honako hauek dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere 100 zentimetro zabal eta 140 zentimetro luze izan daiteke. Balkoia kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikineko babes elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, 140 zentimetro baino luzeagoa denean, balkoi korritua deitzen zaio.

c) Terraza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtelegunea, azken kasu horretan baldin eta aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den terrazak galeria irekia edo etxe egutera du izena.

d) Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (80) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

e) Hegada itxiak: begiratokiak ez diren fatxadaren irteleguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

2. Sartuta dauden terrazen sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera hori fatxadaren lerrotik neurtuko da.

3. Zonen arau partikularrek parametro murrizgarriagoak ezarri ahal izango dituzte.

139. ARTIKULUA.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak

Zona bakoitzeko arauetan beste mugarik ezarri ezean, lerrokaduratik kanpoko irtenuneek honako baldintza hauek beteko dituzte:

14. Si las placas son visibles desde la calle, se tendrá que corregir si cumple alguno de estos supuestos: si la alineación de los captadores no se corresponde con ninguna de las líneas principales del edificio o si ocultan algún elemento arquitectónico singular.

15. Las placas solares no podrán producir reflejos que molesten a personas residentes en edificios colindantes y las tuberías, cables, canalizaciones o depósitos acumuladores, pertenecientes a la instalación no podrán ser visibles en las fachadas de los edificios.

16. El propietario de la instalación deberá suscribir un contrato de mantenimiento de la instalación solar con una empresa autorizada para que controle su funcionamiento, eficiencia, seguridad, salubridad y ornato público.

#### ARTÍCULO 136. - Tratamiento de las plantas bajas

Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar dicha composición.

#### ARTÍCULO 137. - Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de la misma.

2. No se podrá autorizar el cerramiento de terrazas o balcones.

3. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables.

4. La colocación de conductos y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.

5. En las fachadas de piedra vista originales que tengan que ser reformadas, se utilizarán piedras de idéntica calidad y color y, si es posible, idéntica procedencia.

#### ARTÍCULO 138. - Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o repisa de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ochenta (80) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

3. Las normas particulares de las zonas podrán imponer parámetros más restrictivos.

#### ARTÍCULO 139. - Salientes permitidos respecto a la alineación

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) Orokorrean, hegadak egon ahalko dira eraikinetako fatxada nagusietan eta atzekoetan, lehenengo solairutik gora.

b) 6 m baino zabalera txikiagoa duten kaleetan ez da hegadarik onartuko. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenuneak, osaketakoak edo apaingarriak baino ez badira, jasotako solairuetan badaude, eta haien hegada gehienez ere 0,40 metrokoa bada. Salbuetsita daude eraikin katalogatuetan daudena.

c) Egokia balitz baimendu ahalko diren hegadak ez dira kalearen zabalerearen 1/10 baino handiagoak izango eta, espaloia badago, ez dira haren zabalerearen ehuneko 80 baino handiagoak izango, eta inolaz ere ez laurogei (80) zentimetro baino sakonagoak.

d) Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzaeraren erdia baino handiagoa izan behar. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtenunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa izan.

e) Espaloia sestraren gainean gutxienezko garaiera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

140. ARTIKULUA.- Erlaitzak eta teilatu-hegalak

Kanpo lerrokatutatik erlaitzek eta teilatu-hegalek izan dezaketen gehieneko irtengunea ehun (100) zentimetrokoa da, zona bakoitzeko berariazko arautegiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu.

141. ARTIKULUA.- Markesinak

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea, zona bakoitzeko araudian berariaz onartu ezean.

142. ARTIKULUA.- Atariak eta erakusleihoak

Hurrengoek ezin dute beheko solairuan kanpo lerrokatuta gauditu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenguneak, dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elementuek.

143. ARTIKULUA.- Eguzki-oihalak

Eguzki oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloia sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokatutari dagokionez, gehienez ere, espaloia sestratik hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gauditu. Eta, betiere, dauden zuhaitzak errespetatu behar dituzte.

Espaloiarik gabeko kaleetan ezingo dute inbaditu ibilgailuak igaro ahal izateko zona, alegia, bost (5) metroko erdiko zerrenda noranzko bakarreako bada eta sei (6) metroko noranzko bikoitzeko bada.

144. ARTIKULUA.- Eraikin laguntzaileak hiri lurzoruan.

Eraikin laguntzaileak: Hiri lurzoruetan, bizitegitarako erabiliko den eraikin nagusiaren erabilera osagarriak dituzten eraikin laguntzaileak eraiki ahal izango dira, hala nola: garajeak, lanabesetarako txabolak, egurtegiak edo antzekoak. Hona hemen bete beharrekoak:

1. Lurzatik eraikin nagusitik bereizita egongo den eraikin bat baino ez da baimenduko.

2. 2.- Eraikigarritasunari dagokionez, 10 m<sup>2</sup> eraiki baino gutxiago dituztenak ez dira kontuan hartuko. Azalera hori baino gehiago izanez gero, osorik hartuko dira kontuan. Beraz, eraiki nahi bada, ez da eraikigarritasuna agortuta izan behar. Hala ere, horrelakoetan, hau da, 10 m<sup>2</sup> baino gehiago eraiki nahi denetan, teknikari adituren batek izenpetutako lanen deskripzio-proiektua aurkeztu behar da.

3. Solairu bakarra egingo da eta goiherainoko gehienez ere 3,00 m garai izango da.

4. Mugetatik, gutxienez, hiru metrora eraikiko da. Dena den, distantzia hori laburragoa izan daiteke atzeko eta alboko mugetara edo mugan bertan eraikitzen denean. Mugan bertan eraiki ahal izateko, lurzati mugakidearen jabearen baimena behar da.

5. Ezin izango du ur, saneamendu edo argindar instalaziorik eduki. Garajeetan bakar-bakarrik garaje erabilerarako beharrezkoak diren instalazioak jartzea baimentzen da.

a) Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan sólo a partir de la planta primera.

b) No se permitirán vuelos en calles menores de 6 m. de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m. Se exceptúan las existentes en edificios catalogados.

c) Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle ni, si existe acera el 80 por ciento de su anchura y, en ningún caso, ochenta (80) centímetros de profundidad.

d) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

e) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

ARTÍCULO 140. - Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

ARTÍCULO 141. - Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas, salvo que se permita expresamente en la normativa de cada zona.

ARTÍCULO 142. - Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

ARTÍCULO 143. - Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

En calles sin aceras no podrán invadir la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco (5) metros si es de una dirección y de seis (6) metros si es de doble dirección.

ARTÍCULO 144.- Edificaciones auxiliares en suelo urbano.

Edificaciones auxiliares: Se permitirá en el Suelo Urbano la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a albergar usos complementarios del edificio principal de uso residencial, tales como garajes, casetas de aperos o herramientas, leñeras o similares. Las condiciones a respetar serán las siguientes:

1. Se permitirá una sola edificación auxiliar por parcela distinta y separada del edificio principal.

2. No se computará edificabilidad cuando la superficie construida no sea superior a 10 m<sup>2</sup>. A partir de esta superficie, se computará íntegramente, por lo que solo será posible en el caso de que la parcela no tenga agotada su edificabilidad, requiriéndose en este caso de superficie construida superior a 10 m<sup>2</sup> la presentación de un proyecto descriptivo de la obra suscrito por Técnico competente.

3. Se desarrollarán en un única planta con una altura máxima a la cumbre de 3,00 m.

4. Se respetará una separación mínima a linderos de 3,00 m., admitiéndose menor separación, e incluso estar adosado a los linderos laterales y trasero únicamente en caso de autorización expresa y escrita del propietario colindante afectado.

5. No podrá disponer de instalaciones de agua, saneamiento ni energía eléctrica. En el caso de los garajes, se admite la introducción de las instalaciones estrictamente necesarias para dicho uso.

6. Materialak eraikin nagusian erabilitakoen antzekoak izango dira. Esate baterako, fatxadak, harlangitza edo harri-plaka, fabrikako adreilu zarpiatu eta pintatu edo entokatua, bistako blokeak edo adreiluak eta zura. Estalkia zeramikazko teila gorritzak okerrez edo mistoz egingo da.

7. Ataripeak eraikigarritasuna agortuta ez duten lurzatietan baino ezin izango dira eraiki. Horrez gain, mugetara zehaztutako tartea zaindu eta, bizitegi erabilera dutenez gero, arkitektoak idatzitako proiektu teknikoa aurkeztuko da.

8. Pergolak: Aihen edo landare igokarietarako, behin-behineko apaingarrietarako edo geriza egitera bideratutako (toldoak edo antzekoak) euskarriei esaten zaie pergola.

Beste zernahi teilatu, euri-uren aurkako babes edo fatxadak edozein itxitura dutenak ataripe edo etxebizitzaren zabalkuntza izango dira, kasuan kasu.

Pergolek eraikin laguntzaileek mugetara zaindu behar dituzten tarte berak zaindu beharko dituzte.

Eraikin ez direnez gero, obra xehe edo txiki izango dira, beraz, baimenduak izan daitezke ez da beharrezkoa izango proiektu teknikorik.

9. Negutegiak. Lurzati berotegi bat jarri ahal izango da. Berotegia metalezko egitura batez eta material gardenez eginda egongo da.

Gehienez, 30 m<sup>2</sup> eduki ahal izango ditu eta hiru metroko altuera. Gainerako eraikin laguntzaileekin gertatzen den bezala, hamar metro koadro baino gehiago baditu, metro guztiak izango dira metro eraiki.

Berotegiek eraikin laguntzaileek mugetara zaindu behar dituzten tarte berak zaindu beharko dituzte.

#### 145. ARTIKULUA.- Hesiak

1. Udalak dituen orube eta lur guztiak itxi egin beharko dira lerrokadura ofizialean dauden eta egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatzen duten materialekin egindako itxiera iraunkorren bitartez. Galarazita daude, kalitate txarragatik edo materialen heterogeneotasunagatik, andeatze itxura eragiten dutenak.

2. Lurzati gehienez ere metro bat (1) garai diren elementu itsuek osatutako hesiz itxi ahalko dira. Beharrezkoa bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenekin, landarezko pantailekin edo antzeko itxenbideekin osatu ahalko dira, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaieraraino, edo tokiaren estetikarekin bat datozen itxiturekin, zortzi (8) metro baino luzeagoa den aurrealde opakorik osatu gabe, eta bi (2) metro baino garaiago izan gabe.

3. Eraikin bakartuak salbuetsita daude, bere erabilera dela-eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituak zaie, udalak onartu ondoren.

4. Lursailak jatorriz kalearekiko aldea edukitzeagatik itxiturak eusteko murruren funtzioa badu, xede horretarako beharrezko altuera duen basamentu itxia egitea onartuko da. Itxituren gehieneko altuera 2 metrokoa izan beharko da (murrua + hesia).

Eustorma gehi itxitura gardenaren garaiera 2 m baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arazoengatik gehienez metro 1 garai izan daitezkeen itxitura gardenak baino ez da onartuko.

5. Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez itzea ez da inola ere baimenduko.

6. Lurzoru urbanizazinean finketako itxiturak egiteko material hauek baino ez dira erabiliko: txarrantxa eta sarea. Itxiturak gehienez metro bat (1) garai izango dira, artikuluko honetako 3. idatz-zatikoa azken paragrafoan azaldutako kasuan izan ezik. Jarduera dela-eta, premia frogatu ondoren, gehienez ere 2,00 metroko garaiera onartu ahalko da.

7. Foru Errepide Sareari dagokionez, planoetan xedatutakoa hartuko da aintzat, eta haietan arautu ez direnetan, honakoa:

6. Los materiales empleados serán similares a los del edificio principal, pudiendo emplearse en fachada la piedra en mampostería o aplacados, fábrica de ladrillo con esfoscado y pintado o revoco, bloques o ladrillos caravista y madera. La cubierta será de teja cerámica curva o mixta de tonos rojizos

7. Los porches son admisibles siempre que la parcela no tenga agotada su edificabilidad, cumplan la separación a linderos y por tratarse de un uso residencial precisan la presentación de un proyecto técnico redactado por Arquitecto.

8. Pérgolas: Se entiende por ellas un armazón destinado a servir de soporte a plantas trepadoras o elementos no permanentes de tipo ornamental o destinados a proporcionar sombra, tales como toldos o similares.

Cualquier otra ubicación destinada a proteger de la intemperie o impedir el paso del agua de lluvia, así como los que dispongan de cualquier tipo de cierre de fachada tendrá la consideración de porche o ampliación de la vivienda, según el caso.

Las pérgolas deberán respetar las mismas separaciones a los linderos previstas para el resto de las edificaciones auxiliares.

Por no tener el carácter de edificación se consideran obras menores, no requiriendo proyecto técnico para su autorización.

9. Invernaderos. Se podrá instalar un único invernadero por parcela, entendiéndose por ello una estructura metálica cubierta únicamente por material transparente.

La superficie máxima admitida será de 30 m<sup>2</sup> y la altura de coronación máxima de 3,00 m. Al igual que en el resto de las edificaciones auxiliares, se considera computable la superficie íntegra cuando sea superior a 10 m<sup>2</sup>.

Deberán respetar las mismas separaciones a los linderos previstas para el resto de las edificaciones auxiliares.

#### ARTÍCULO 145. - Vallados

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Quedan prohibidos los que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas compuestas por elementos ciegos de un (1) metro 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 bien por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a ocho (5) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

3. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, previa aprobación municipal.

4. En el caso de que, debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m.

En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobre pasar los 2 m., sólo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

6. En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con alambre de espino o malla de un (1) metro de altura máximo, salvo en el supuesto señalado en el apartado 3 de este artículo. Podrá admitirse una altura máxima de 2,00 metros, por razón de la actividad, previa justificación de la necesidad.

7. En lo que se refiere a la Red Foral de Carreteras, se tendrá los dispuestos en planos, y en lo que no se regule en ellos, en cuenta lo siguiente:

a) Lurzatiaren itxurak honako tartetara kokatuko dira:

- a) Lehentasuneko intereseko sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 25,00 metro baino gehiagora.
- b) Oinarrizko sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 12,50 metro baino gehiagora.
- c) Eskualdeko sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 10,00 metro baino gehiagora.
- d) Toki sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 8,00 metro baino gehiagora.
- e) Auzoetako sarea: galtzadaren ardatzetik 8,00 m baino gehiagora.

b) Kasu guztietan ere, errepidea edozein dela ere, jabari publikoaren gunetik kanpo egon beharko duite lurzatiaren itxierek; beraz, horretatik eta gorago zerrendatu diren distantzietan dagokionetik ateratzen diren arteko baldintza murriztaileena errespetatu beharko da.

#### 146. ARTIKULUA.- Arboladia babestea

1. Gune publikoan dauden zuhaitzak, berdegunetat edo aisialdiko eta denbora liberako esparruztat hartu ez arren, babestuta eta egoera onean egon behar dira. Ezinbestean zuhaitz batzuk kentzea beharrezkoa denean, ahalegina egingo da zuhaitz gazteenak eta txikiak izan daitezkeen kintzen diren horiek.

2. Gune publikoetan galtzen diren arbola guztiak berehala ordezkatu behar dira.

3. Bide publikoen ondoko atzeraemangune zerrendetan landare espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikinak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazatuak hartzen ez badu.

4. Lurzatiaren sortzen diren lorategi-esparru pribatuetan lore-zaintzako tratamenduak egin beharko dira, gutxienez eremu osoaren ehuneko 50ean.

5. Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, publiko zein pribatua 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.

6. Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, bide publikoetan dauden zuhaitzak desagertzen direnean, zuhaitz horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkatze hori desagertutako espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako zuhaitzen ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

### V. KAPITULUA

#### ERAIKINAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

##### 147. ARTIKULUA.- Definizioa

Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak dira eraikuntza era egokian burutu dela eta pertsonak lokal horiek erabiltzeko osasun-garritasun-neurriak bermatzeko ezarri direnak.

##### 148. ARTIKULUA.- Aplikazioa

Kalitateari eta higieneari buruzko baldintzak oin berriko obrei, berreraikuntzakoei, eraberritzekoei eta eraikuntzakoei aplikatuko zaizkie.

Eraikuntza gainerako esku-hartze guztiei ere aplikatuko zaizkie, arau hauen 17. artikuluan adierazitako hedaduraren arabera.

##### 149. ARTIKULUA.- Baldintzapen orokorra

Arau hauekin batera orain indarrean dauden edo etorkizunean egon daitezkeen araudietan edo arlokako eraikinen kalitateari buruzko oinarrizko arauetan kalitateari eta higieneari buruz adierazten diren baldintzak bete beharko dira. Zehazki, ondare urbanizatu eta eraikiak

a) Los cierres de las parcelas se situarán a las siguientes distancias:

- a) Red de Interés Preferente: a más de 25,00 m. de la arista exterior de la calzada.
- b) Red Básica: a más de 12,50 m. de la arista exterior de la calzada.
- c) Red Comarcal: a más de 10,00 m. de la arista exterior de la calzada.
- d) Red Local: a más de 8,00 m. de la arista exterior de la calzada
- e) Red Vecinal: a más de 8,00 m. del eje de la carretera.

b) En todos los casos, con independencia del tipo de red que se trate, los cierres de parcela siempre se dispondrán fuera de la Zona de Dominio Público, debiendo prevalecer, por lo tanto, la condición que resulte más restrictiva entre ésta, y la distancia que le corresponda de las relacionadas previamente.

#### ARTÍCULO 146. - Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50 por ciento de su superficie.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

### CAPÍTULO V

#### CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

##### ARTÍCULO 147. - Definición

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

##### ARTÍCULO 148. - Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

##### ARTÍCULO 149. - Condicionamiento general

Las presentes Normas remiten el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro. En concreto, se cumplirán las

zaharberritzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko IV. Eranskinetik baldintzak beteki dira.

150. ARTIKULUA.- Bizigarritasuneko baldintzak

1. Etxebizitzak, gutxienez, bizitzeko moduko bi esparru bereizi izango ditu, eta horien barnean sukaldea, jantokia, egongela eta logela bikoitza eta garbigela egongo dira. Sukaldeari eta logelari dagozkionak ezingo dira esparru berean jarri.

2. Gelak ez dira elkarri lotuta egongo, haietara sartzeko logelarik ez erabiltzeko eta era berean garbigelara sartzeko balio ez izateko moduan. Logela bakarra balego, komuna haren barruan egon daiteke.

3. Esparru bizigarriek, garbigelek, sukaldeak eta janaritegiak ezik, kanporako beiradun irekigune zuzenak izango dituzte. Obra arkitektonikoa eginez kontu hori konpontzea bideragarria ez denean, argia duen beste gune baten bidez argitu ahal izango da esparrua; edo eskailerako zuloaren bitartez bestela, betiere, zulo horrek behar beste argitasun duenean, dela sabai aldetik, dela galeria baten bidez edo antzeko beste gune baten bidez. Gela argitzen duen gunearen azalera sekula ere ez da izango guztizko azalaren ehuneko 10 baino txikiagoa; argia eskailera-begitik sartzen denean izan ezik, kasu horretan gutxienezko azalera aurreko ehunekoaren erdira murriztu baitaiteke.

4. Komun eta janaritegi gisa baliatuko diren guneak alde batera utzita, gainerako gune guztiek kanpora zuzenean zabaltzen diren aireztapen-zuloak edukiko dituzte; eta zulo horren azalera argiztapen-azalaren 1/3 izango da. 3. idatz-zatiko aukera berberak onartzen dira.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin izango dira beste gela baten bidez aireztatu; eta sistema berri batez hornitu beharko dira, airea berritu eta gunea ondo garbitu ahal izateko.

Sukaldeak erauzgailua eduki beharko du beti, gune horretan sortzen diren lurrinak, gasak eta keak kanporatzeko.

5. Patioek esparru bizigarriak argiztatu eta aireztatu dituzte eta sortu berriak edo eraberrituak izango dira, azalera gutxienez ondoko artikuluan xedatutakoa izango da eta argi zuzena ez da bi metro baino txikiagoa izango.

Patioak, lehendik badago eta eraberritzen ez bada, egungo dimentsioei eutsi ahaliko die.

6. Etxebizitzaren azalera erabilgarria 37 metro karratukoa izango da gutxienez. Esparruak ez dira honako azalera baino txikiagoak izango:

Sukaldea .....	5 m <sup>2</sup>
Sukalde-jangela .....	8 m <sup>2</sup>
Egongela .....	10 m <sup>2</sup>
Logela nagusia.....	10 m <sup>2</sup>
Logela bikoitza.....	8 m <sup>2</sup>
Logela bakuna .....	6 m <sup>2</sup>
Komuna.....	1,5 m <sup>2</sup>

Etxebizitza guztiek logela nagusia, egongela, sukaldea eta garbigela eduki beharko dituzte gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela eremu berean biltzea aukeratzuz gero, gune horren guztizko azalera ez da 18 m<sup>2</sup> erabilgarritik beherakoa izango.

7. Egiturazko segurtasun zuzena duen eraikinean dauden etxebizitza guztietan lehendik dauden altuerak gorde ahal izango dira, 2,20 metrokoak edo handiagoak diren bitartean.

Txapitula-erako esparruetan 1,50 metro baino gutxiagoko garaiera libre dute azalera ez dira metro karratu erabilgarri gisa zenbatuko, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko gela bati dagozkion baino handiagoa izango da.

8. Behe solairuan etxebizitzak egonez gero, isolamendu termikoa eta iragazgaitza ziurtatu beharko dira, material hidrofugo eta isolagarri egokiak erabiliz.

9. Ur beltzak hodi iragazgaitz eta aireztatuen bidez isuriko dira estolderia sare nagusira.

condiciones del Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

ARTÍCULO 150 – Condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2. Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de la escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por ciento de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4. Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina debe dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5. Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a la establecida en cada caso por el artículo siguiente y luz recta no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 37 metros cuadrados. Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina.....	5 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor .....	8 m <sup>2</sup>
Estar .....	10 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal .....	10 m <sup>2</sup>
Dormitorio doble .....	8 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo .....	6 m <sup>2</sup>
Aseo .....	1,5 m <sup>2</sup>

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar y comedor, su superficie total no será inferior a 18 m<sup>2</sup> útiles.

7. En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales a superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros.

8. En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

9. Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado.

10. Garbigelak, gutxienez, komuna, konketa eta dutxa izango ditu.

11. Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe-tentsioaren Arautegia beteko du.

12. Etxebizitzak berokuntza-instalazioa izango du.

13. Eraikinaren Kode Teknikoak (EKT) xedatutakoa beteko da.

#### 151. ARTIKULUA- Patioak

Patio itxietan, elkarren aurreko parametroen arteko tartea garaieren eta hutsuneek argizatzen dituzten gelen erabileren arabera izango da. Honakoak bete beharko dituzte:

1. Logelak edota gelak zabaltzen diren patioak:

SOLAIRU KOP.	GUTXIENEN ALBOA (M)	GUTXIENEN AZALERA (M <sup>2</sup> )
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

2. Logelek edo egongelek ez baina sukaldeek ematen duten patioak:

SOLAIRU KOP.	GUTXIENEN ALBOA (M)	GUTXIENEN AZALERA (M <sup>2</sup> )
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

3. Logelek, gelek eta sukaldeek ematen ez duten patio itxiak:

SOLAIRU KOP.	GUTXIENEN ALBOA (M)	GUTXIENEN AZALERA (M <sup>2</sup> )
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00

4. Patioak erkidetu ahalko dira. Ateratzen diren patioek arestiko gutxieneko neurriak betetzen dituztela bermatu beharko da. Erkidego hori baimena eman ondoren erregistratu beharko da, lurzati mugakideen arteko elkarrekiko egiazko zortasun eskubidea eratzeko eskritura publikoaren bidez.

5. Barruko patioen zatiketak ez dira 2 m baino garaiago izango eta solairu bateko familiabakarreko etxebizitzetan eskatutako argi zuzenarako baldintzak bermatuko dituzte.

6. Zaindu eta garbitzeko, higiezineko elementu komunetatik edo zerbitzu ematen dien geletatik sartuko da patioetara.

7. Barruko patioetan hegadak baimenduko dira, eskatutako gutxieneko dimentsioei eragin ezean.

#### 152. ARTIKULUA.- Irisgarritasuneko baldintzak

Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Lege autonomikoan eta hura aldatu edo garatzeko gainerako arauetan xedatutakoa beteko da.

### VI. KAPITULUA

#### DAUDEN ERAIKINAK BABESTEKO BALDINTZAK

#### 153. ARTIKULUA.- Babespeko eraikinak

Berezko edo ingurumen balioagatik babesa merezi duten eraikinak edo elementuak planoetan eta Arau hauetako Ondasun eta Espazio Babestuen Katalogoan jaso dira. Haien gaineko jarduketak eta haien zaintza zaintza eta baimen araubidea banaka arautu dira Katalogo horretan, ondasun sailkatu eta inbentariatuarako Euskal Kultura Ondareari buruzko ekainaren 3ko 7/1990 Legean eta egun indarrean dagoen Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Herri Lan Sailaren Ondare Urbanizatu eta Eraikiaren Zaharberritzeari buruzko uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuan edo haiek ordezkatzen dituen araudian xedatutakoari lotuz.

10. Que el aseo contenga como mínimo, inodoro, lavabo y ducha.

11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

12. Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

13. Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE.

#### ARTÍCULO 151. - Patios

En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por las alturas y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos. Deberán cumplir:

1. Patios a los que abran dormitorios y/o estancias:

Nº DE PLANTAS	LADO MÍNIMO (M)	SUPERFICIE MÍNIMA (M <sup>2</sup> )
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

2. Patios a los que no den dormitorios o estancias pero sí cocinas:

Nº DE PLANTAS	LADO MÍNIMO (M)	SUPERFICIE MÍNIMA (M <sup>2</sup> )
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

3. Patios cerrados a los que no den ni dormitorios, ni estancias, ni cocinas

Nº DE PLANTAS	LADO MÍNIMO (M)	SUPERFICIE MÍNIMA (M <sup>2</sup> )
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00

4. Se podrán mancomunar patios, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas anteriores de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.

5. Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas en viviendas unifamiliares de una planta.

6. El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias a las que sirve.

7. Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas.

#### ARTÍCULO 152. Condiciones de accesibilidad

Se estará a lo dispuesto en la Ley autonómica 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad y demás Normas que la modifiquen o desarrollen.

### CAPÍTULO VI

#### CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### ARTÍCULO 153. - Edificios protegidos

Los edificios o elementos que por su valor intrínseco o ambiental merecen una protección especial se reflejan en Planos y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de estas Normas. Las actuaciones sobre ellos, así como el régimen de tutela y autorizaciones para las mismas, se regulan individualizadamente en dicho Catálogo, ateniéndose a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de junio, de Patrimonio Cultural Vasco para bienes clasificados e inventariados y en el Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre Rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, actualmente vigente, o normativa que la sustituya.

154. ARTIKULUA.- Duten bolumena gorde behar duten eraikinak.

Planeamendu hau idatzi aurretik eraikitako eraikina edo eraikin multzoa da, zeinean, izaera arkitektoniko, historiko, artistiko edo ingurumenekoa dela-eta, egungo bolumena eta izaera hori ematen dioten elementuak gorde nahi diren, erakunde ofizialen batek katalogatuta egon zein ez. Ordenantza hau aplikatzen zaien katalogatu gabeko eraikinak kendu eta haren ordezkari bolumetria berbera duen beste bat eraiki ahalko da, dagoen zonako hirigintza edo eraikuntza parametroak gorabehera.

Horrek esan nahi du ezingo dela zegoen eraikinaren ingurutzaileraren bolumena handitu, baina salbuespen gisa, eta berriaz arrazoituta, elementu andeagarriei dagokiena kendu edo unitate arkitektonikoa osatu zuten zati galduak berriz jarri ahalko dira.

155. ARTIKULUA.- Katalogatutako eraikinetan esku hartzeko irizpide orokorrak.

Eraikuntzako esku-hartze horien definizioa eta irismena Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ondare urbanizatu eta eraikia zaharberritzeko jarduketak babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinak dakartzanak dira.

Aurri egoeran dauden eraikinak euren materialen lapurreta eta ostearen aurka bereziki babestuta egongo dira. Galarazita dago haien elementurik lekualdatzea. Jarduketa orok bilatuko du dauden zatiak finkatzea eta ezingo du eraikinaren itxura edo osaketa orokorra desitxuratu. Esku-hartze oren aurreko baimena eta jarduketak katalogo kategoriararen arabera egingo da.

## VII. TITULUA

### HIRI LURZORUKO BERARIAZKO ARAUAK

#### I. KAPITULUA

##### ZEHAZTAPEN OROKORRAK

156. ARTIKULUA.- Hiri lurzoruaren sailkapena

Hiri lurzoria da antolamendu planoetan berriaz hala sailkatuta dagoena, Lurzoruaren eta Balorazioen Araubideari buruzko apirilaren 13ko 6/98 Legeko 8. artikuluan eta 93.b) artikuluan jasotako baldintzak betetzeagatik, Lurzoruaren eta Hiri Antolamenduaren Araubideari buruzko Legearen Testu Bateginak onartzeko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 78. artikulurekin bat eginez, edo planeamendua burutzeagatik izaera hori lortzen duena.

157. ARTIKULUA.- Hiri lurzoruko banaketa guneak

1. Hirigintza kudeaketarako, lehenago, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri guztietarako, aprobetxamendu eredia zehaztu behar da, aprobetxamendu subjektiboa edo haien jabeek beregana dezaketena ezagutzeko erreferente gisa.

2. Giri lurzoruaren honako guneak banaketa guneak dira:

- Planeamenduan edo ondoren hiri lurzoruaren mugatutako egikaritze unitate bakoitza banaketa gunea izango da.

- Egikaritze unitateetan sartuta ez dagoen hiri lurzoruaren, banaketa guneen mugaketa inplizituki egintzak jotzen da, honako arauak aplikatuz:

A) Ulertuko da erabilera pribatuko orube edo lurzati bakoitzak osatzen duela banaketa gune bat, orube izaera ematen dion urbanizazioa dagokien mugako bide publikoekin batera

B) Arestiko puntuan aipatu urbanizazioa zenbait orube edo lurzati bagegokie, banaketa gunea mugatutzat jotzeko behar den mugako bide publikoen azalera, orube edo lurzati horietatik gertuen egonda, haietako bakoitzari dagokiona izango da, dagokion aprobetxamendu objektiboren proportzioan.

ARTÍCULO 154. - Edificios en los que se deba mantener el volumen existente.

Edificio o conjunto de edificios, construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, y en el que, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumen actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, esté o no catalogado por algún organismo oficial. Los edificios a los que se les aplica esta ordenanza, y no se encuentran catalogados, podrán sustituirse por otro de idéntica volumetría, independientemente de los parámetros urbanísticos o edificatorios de la zona en que se encuentre.

Ello supone que no será posible aumentar el volumen de la envolvente del edificio existente aunque excepcionalmente, y con justificación expresa, podrá suprimirse el correspondiente a elementos degradantes o restituir partes perdidas que formaron parte de su unidad arquitectónica.

ARTÍCULO 155. - Criterios generales de intervención en edificios catalogados.

La definición y alcance de estas intervenciones constructivas serán los contenidos en el Anexo I al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Departamento del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Los edificios en ruina estarán especialmente protegidos del expolio y la sustracción de sus materiales. Se prohíbe el traslado de cualquiera de sus elementos. Cualquier actuación tendrá por objeto la consolidación de la partes existentes y no podrá desfigurar la traza o composición general del edificio. La licencia y autorizaciones previas para cualquier intervención se tramitarán de acuerdo con su categoría de catalogación.

## TÍTULO VII

### NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### DETERMINACIONES GENERALES

ARTÍCULO 156. - Clasificación de Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 93.b) del R.P., en concordancia con el artículo 78 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.

ARTÍCULO 157.- Areas de reparto en suelo urbano.

1. La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del aprovechamiento tipo, como referente para conocer el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares.

2. En suelo urbano se delimitan áreas las siguientes áreas de reparto:

- Cada Unidad de Ejecución delimitada por el planeamiento o que se delimite con posterioridad en suelo urbano constituirá un área de reparto.

- En el suelo urbano que no esté incluido en Unidades de Ejecución, la delimitación de las áreas de reparto se presume implícitamente efectuada por aplicación de las siguientes reglas:

A) Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el viario público colindante cuya urbanización le confiere la condición de solar.

B) Cuando la urbanización a que se refiere el punto anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de viario público colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3. Bide publikoetarako, espazio libre publikoetarako eta ekipamendu publikoetarako hiri lurzoru sailkatutako lurzoruak, arestiko puntuan adierazitakoaren arabera mugatutako banaketa guneren batean sartuta ez badaude, banaketa gune bakartzat joko dira eta haien aprobetxamendu eredua, kasu bakoitzean, hirigintzako aprobetxamendua duten lurzoru mugakideen antolamendu orokorraren batez bestekoa izango da.

158. ARTIKULUA.- Hiri lurzuruan jabeek beregana dezaketen hirigintza aprobetxamendua

1. Egikaritze unitateetan sartuta ez dagoen hiri lurzoru finkatuan, jabeek beregana dezaketen hirigintza aprobetxamendua sartuta dagoen banaketa guneko aprobetxamendu ereduan ehuneko100 izango da.

2. Egikaritze unitateetan sartuta dagoen hiri lurzoru finkatuan, jabeek beregana dezaketen hirigintza aprobetxamendua egikaritze unitatearen eremuak osatzen duen banaketa guneko aprobetxamendu ereduan ehuneko100 izango da.

3. Egikaritze unitateetan sartuta dagoen hiri lurzoru finkagabea, jabe bakoitzak beregana dezakeen hirigintza aprobetxamendua egikaritze unitatearen eremuak osatzen duen banaketa guneko aprobetxamendu ereduan ehuneko85 izango da. Kasu horretan, egikaritze unitatearen jabeek derrigorrez eta doan laga beharko diote administrazioari haren hirigintza aprobetxamenduaren ehuneko15, hirigintza kargarik gabe.

159. ARTIKULUA.- Banaketa guneetako aprobetxamendu eredua kalkulatzeari.

Planeamenduan edo ondoren hiri lurzuruan mugatutako banaketa guneetako aprobetxamendu eredua hirigintza ekintzak sortutako plusbalioetan Erkidegoak duen partaidetza zehazteko Euskadiko apirilaren 25eko 3/1997 Legeko Xedapen Gehigarri Bakarreko 2.III puntuak xedatu bezala kalkulatu da.

160. ARTIKULUA.- Hiri lurzoruaren kudeaketa. Egikaritze unitateak

1. Hiri lurzoruaren kudeaketa Arau hauetako 66. artikuluan jasotako kasuen arabera egingo da.

2. Egikaritze unitateak planoetan zehaztuko dira edo Arau Subsidiario hauek onartu ondoren mugatuko dira, indarreko legedian aurreikusitako prozedurari jarraituz. Hiri lurzoruaren egikaritze unitate bakoitzari dagozkion fitxak Arau hauetako I. Eranskinean sartu dira.

3. Arestikoa gorabehera, ezingo dira baimendu, Araudi honetan jasotako edozein inguruabar dela-eta (gutxieneko lurzatie, atzeramangunea, etab.) lurzati mugakideen eraikiezintasuna dakarten lurzoru erabilera edo egintzak. Kasu horretan, alderdi batek eskatuta edo ofizioz, udalak mugatuko du dagozkion jarduketaren unitatea.

4. Egikaritze unitateetan beregana daitekeen hirigintza aprobetxamenduari dagokionez, Lurzoruaren eta Balorazioen Araubideari buruzko apirilaren 14ko 6/98 Legeko 14 eta 15. artikuluan eta Arau hauetako 158. artikuluan xedatutakoa beteko da.

5. Hirigintza prozesua bermatzeko, udalak, "ofizioz", egikaritze unitateak ezarri ahaliko ditu, eta lurzatiak behar ez dela ebatzi, haien xede bakarra dagozkion bideak urbanizatzea denean.

161. ARTIKULUA.- Eraikuntza esku-hartzeak

1. Zona bakoitzeko kontrakoa xedatu ezean, antolamenduz kanpo berariaz ez dauden orube eta eraikinetan (agiri grafikoetan hala adierazita dauden horietan), Hirigintza Arau hauetako 17. artikuluan deskribatu diren eraikuntza esku-hartze mota guztiak onartuko dira.

2. Esku hartzea erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan, honako hauek egitea eskatuko da: lurzatiaren kanpoaldea hirizartzea, eta Arau hauetan xedatutako atzera emateak eta lagapenak egitea.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano con destino viario público, espacios libres públicos y equipamiento público que no estén integrados en ninguna de las áreas de reparto delimitadas conforme a lo indicado en el punto anterior, se considerarán una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será, en cada caso, el promedio de la ordenación global de los suelos colindantes con aprovechamiento urbanístico.

ARTÍCULO 158.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios del suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios será el cien por cien (100 por ciento) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que estén incluidos.

2. En suelo urbano consolidado incluido en Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios será el cien por cien (100 por ciento) del aprovechamiento tipo del área de reparto que está constituida por el ámbito de la Unidad de Ejecución.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por cada propietario incluido en la misma será el ochenta y cinco por ciento (85 por ciento) del aprovechamiento tipo del área de reparto que está constituida por el ámbito de la Unidad de Ejecución. En este caso, los propietarios de la Unidad de Ejecución deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el quince por ciento (15 por ciento) del aprovechamiento urbanístico de la misma, libre de cargas de urbanización.

ARTÍCULO 159.- Cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto delimitadas en el planeamiento o que se delimiten con posterioridad en suelo urbano se calculará como determina el punto 2.III de la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997, de 25 de abril del País Vasco, por el que se determina la participación de la Comunidad en las Plusvalías generadas por la acción urbanística.

ARTÍCULO 160. - Gestión de Suelo Urbano. Unidades de Ejecución

1. La Gestión del Suelo Urbano se realizará según los supuestos contemplados en el Art. 66 de estas Normas.

2. Las Unidades de Ejecución se determinarán en planos o serán delimitadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS. según el procedimiento previsto en la legislación vigente. Las fichas correspondientes a cada Unidad de Ejecución en Suelo Urbano se incluyen como Anexo I a estas Normas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Actuación.

4. En cuanto al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en las Unidades de Ejecución, se estará a lo indicado en los artículos 14 y 15 de la Ley 6/1998 de 14 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones y artículo 158 de estas Normas.

5. Como garantía en el proceso urbanizador, el Ayuntamiento podrá señalar "de oficio" Unidades de Ejecución, declarando innecesaria la reparcelación, cuando su único fin sea el de llevar a cabo la urbanización de los viales correspondientes.

ARTÍCULO 161. - Intervenciones constructivas

1. Salvo que expresamente se determine lo contrario para cada zona, en los solares y edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permiten todos aquellos tipos de intervenciones constructivas descritas en el Artículo 17 de estas Normas Urbanísticas.

2. En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, reedificación, rehabilitación con aumento del número de viviendas o una ampliación sustancial, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos en las Normas.



3. 1.3, 2.3 eta 3.3 motei dagozkien esku-hartzeak honako baldintzen arabera arautuko dira:

a) Harlangaitzez, harlanduez... eginda dauden eta zurezko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten 1950 baino lehen eraikitako ohiko etxebizitzak baino ezin izango dira birgaitu araudi honen arabera.

Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden baino etxebizitza gehiago egiten badira, eraikitze- eta urbanizazio-proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikirik dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraisteko proiektua aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketa proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta amaierari egokitzeko eta harmonizatzeko eta hartan integratzeko beharra. Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkara daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin bada.

Dagoen zonako ordenantza orokorren arabera lurzatiak beste aprobetxamendu batzuk eduki baditzaie, lehentasunez eraikin erantsiak okupatuko dira edo, hori posible ez balitz, aipatutakoak ordeztuko dituzten beste berri batzuk, multzoan integratuta geratuko direlarik.

b) Zaharberrietatik ateratako gehienezko etxebizitza kopurua honen arabera ezarriko da: etxebizitza bat etxebizitza nagusian zaharberrietako 100 m<sup>2</sup> erabilgarriko (garajea eta lokal osagarriak kontuan hartu gabe), eraikinaren batez besteko, eta gehienez ere 4 etxebizitza lurzatiako. Lurzatiaren barruan garaje edo aparkaleku plaza bat gordeko da etxebizitzako.

c) Esku-hartzea ondare urbanizatu eta eraikia zaharberrietako jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakoari lotuko zaio, edozein kategoriatako zaintzeko zaharberrietarako.

d) Eraikuntzako esku hartzea «birgaitze»tzat hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauek behintzat mantendu behar dira:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.
- Eraikinaren kanpoko fatxaden azaleraren ehuneko 80 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagozkien.
- Egungo baioen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkikeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

Etxebizitzen gainjartze horizontalari dagozkion saileko elementuak sartzea saihestuko da.

- Forjatuaren kota aldatzea onartuko da arau orokorrek xedatzen dituzten gutxienezko garaiera libreak betetzeko bada.

- Eraikinen bat hormaitsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzen ez bada.

4. Berreraikitze esku-hartzei aplikatu beharreko baldintzak.

a) Arau hauek behin betiko onartzeko unean dauden katalogatu gabeko eraikinak honako kasuetan berreraiki behar dira:

- Eraikinak oin berriko eraikuntza esku-hartzei aplikatzen zaizkion baldintzak betetzen dituzten.
- Honakoak betetzen direnean:
  - Eraikina berariazko antolamenduz kanpoko egoeran ez dagoenean.
  - Eraikina baimendutako erabilera baterako erabiltzea.
  - Lurzatiaren forma irregularragatik edo txikia izateagatik Araudiak eskatutako eraikigarritasuna ezin gauzatzea.

3. Las intervenciones referidas a los tipos 1.3, 2.3 y 3.3. se regularán por las siguientes condiciones:

a) Sólo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera, construidos antes de 1950.

De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal. Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

Si la parcela es susceptible de otros aprovechamientos en función de las ordenanzas generales de la zona en que se encuentra, ocuparán prioritariamente los edificios anejos o, si ello no fuera posible, otros nuevos que sustituyan a los mencionados, debiendo quedar integrados en el conjunto.

b) El número máximo de viviendas resultante de la rehabilitación vendrá dado a razón de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> útiles rehabilitados de vivienda principal (sin incluir garaje ni locales de sus complementarios) como media del edificio, con un máximo de 4 viviendas por parcela. Se reservará una plaza de garaje o aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

c) La intervención se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, para la restauración conservadora en cualquiera de sus categorías.

d) Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.
- 80 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

Se evitará la introducción de elementos seriados propios de la superposición horizontal de viviendas.

- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

4. Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de reedificación.

a) Se podrán reedificar los edificios no catalogados, existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas en los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio cumpla las condiciones aplicables en las intervenciones constructivas de nueva planta.
- Cuando concurren estas circunstancias:
  - Que el edificio no esté en situación de fuera de ordenación expresa.
  - Que el nuevo edificio se destine a un uso autorizado.
  - Que por causa de la irregular forma de la parcela o de su reducida extensión no se pueda materializar la edificabilidad asignada por la Normativa.

- Eraikinak Araudian xedatutako errepideetarako tartea betetzea.

- Ingurutzaille solido berria jatorrizkoarekin bereziki bat etortzea eta lursail eta espazio berean egotea.

- Eraikin berriak, gehienez ere, jatorrizkoaren azalera eraiki bera izatea.

- Eraikin berriak oin berriko eraikuntza esku-hartzeetarako baimendutako solairu kopurua eta garaiera betetzea. Jatorrizko eraikinak muga horiek agortzen ez bazituen, garaiera handitzea onartuko da, baina eraikin berreraikiaren lursail eta espazio berberean kokatu beharko da.

b) Arestiko paragrafoko kasuetan, ez da eskatuko Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Ondare Urbanizatu eta Eraikimenduko Jarduketan buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko II. Eranskinean jasotako berreraikitzearren definizioan xedatutakoa.

## II. KAPITULUA

### ANTOLAMENDU ZUZENEN ZONEN ARAUKETA XEHEA

162. ARTIKULUA.- Bizitegi eremuetako erabilera bateragarriak

Fitxetan salbuespenak berariaz xedatu ezean, bizitegi berezko erabilerekin bateragarritzat joko dira honakoak eta bakar-bakarrik adierazitako eraikin motetan, Arau Subsidiario hauetako 100. artikuluko sailkapenari dagokionez.

#### 1. INDUSTRIA EKOIZPENA

a) Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

b) Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza-industriak.

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

c) Eskulanak eta lanbide artistikoak

1.6.1 - 1.6.2 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

d) Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: Ibilgailuen konponketa elektrikoak eta mekanikoak.

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

e) Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: Ibilgailuei lotuta ez dauden konponketak eta tratamenduak.

1.6.1 - 1.6.2 motetan behe solairuan - 1.6.3- 1.7- 1.8 (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

#### 2. BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK

a) Nekazaritza biltegiak

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

b) Kalifikatu gabeko produktuen industria biltegiak

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

- Que el edificio cumpla la separación a las carreteras establecida en la Normativa.

- Que el nuevo sólido envolvente coincida especialmente con el primitivo y se sitúe en el mismo terreno y espacio.

- Que la nueva edificación posea, como máximo, la misma superficie edificada que la primitiva.

- Que la nueva edificación cumpla el número de plantas y altura permitidos a las intervenciones constructivas de nueva planta. En el caso de que la edificación primitiva no agotara dichos límites, se permitirán ampliaciones en altura, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio que el edificio reedificado.

b) En los supuestos del párrafo anterior, no será exigible lo prevenido en la definición de reedificación contenida en el Anexo II del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones protegidas del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

## CAPÍTULO II

### REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN DIRECTA

ARTÍCULO 162. – Usos compatibles en zonas residenciales

Salvo que expresamente se determinen excepciones en fichas, se considerarán compatibles con el uso característico residencial los siguientes y únicamente en los tipos edificatorios indicados, referidos a la clasificación del Artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.

#### 1. PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

a) Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>.

En tipos 1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otras industrias, almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

b) Industrias agrarias con potencia inferior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida.

En tipos 1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otras industrias, almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

c) Artesanía y oficios artísticos

En tipos 1.6.1- 1.6.2 - 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otras industrias, almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

d) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Reparaciones electromecánicas de vehículos.

En tipos 1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otras industrias, almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

e) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Reparaciones y tratamientos no relacionados con vehículos.

En tipos 1.6.1- 1.6.2 en planta baja - 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otras industrias, almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

#### 2. ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

a) Almacenes agrícolas

En tipos 1.6.1- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con industrias, otros almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

b) Almacenes industriales de productos no calificados

En tipos 1.6.1- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con industrias, otros almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)-

datzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

c) Sailkatu gabeko produktuen biltegiak eta handizkako salerosketak

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako industriak, biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (biltegiak eta handizkako salerosketak, bulegoak, saltokiak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)

### 3. EKIPAMENDUA

a) Irakaskuntza ez arautuak

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

b) Irakaskuntza arautuak

1.7- 1.8 motetan (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.7- 2.8 (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

c) Kulturakoa. Kultura informazioa

1.7- 1.8 motetan (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.7- 2.8 (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

d) Parte-hartzerik gabeko jolas jarduerak

1.7- 1.8 motetan (kirol ekipamenduak dituztenak)- 2.7- 2.8 (kirol ekipamenduak dituztenak)

e) Osasunakoa

1.7- 1.8.3 motetan

f) Gizarte laguntzakoa

1.7- 1.8.3 motetan

g) Kirolak

1.7- 1.8 motetan (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.7- 2.8 (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

h) Erlijiakoa

1.7- 1.8.1 y 1.8.3 motetan (bestelako ekipamenduak dituztenak)- 2.7- 2.8.1 (bestelako ekipamenduak dituztenak)

i) Administrazioakoa

1.7- 1.8 motetan (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.7- 2.8 (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

j) Herritarren zaintza eta segurtasuna

1.7 motetan

k) Hiri zerbitzuak

1.7- 1.8 motetan (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.7- 2.8 (bestelako ekipamenduak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

### 4. HIRUGARREN SEKTOREA

a) Bulegoak

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, industriak, biltegiak eta handizkako merkataritza, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, industriak, biltegiak eta handizkako merkataritza, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5

b) Merkataritza

1.6.1- 1.6.2 motetan behe solairuan - 1.6.3- 1.7- 1.8 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, industriak, biltegiak eta handizkako merkataritza, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.6.2 behe solairuetan, 2.7- 2.8 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, industriak, biltegiak eta handizkako merkataritza, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5 eta 3.6 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak dituztenak).

c) Ostalaritza

1.6.1- 1.6.2 motetan behe solairuan - 1.6.3- 1.7- 1.8 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, industriak, biltegiak eta handizkako merkataritza, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.6.2 behe solairuetan, 2.7- 2.8 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, industriak, biltegiak eta handizkako merkataritza, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3.5 eta 3.6 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak dituztenak).

2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

c) Almacenes y comercio mayorista de productos no calificados

En tipos 1.6.1- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con industrias, otros almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con almacenes y comercio mayorista, oficinas, comercios, garajes y transformadores)

### 3. EQUIPAMIENTO

a) Enseñanzas no regladas

En tipos 1.6.1- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores), 3.5

b) Enseñanzas regladas

En tipos 1.7- 1.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores)- 2.7- 2.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores), 3.5

c) Cultural. Información cultural

En tipos 1.7- 1.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores)- 2.7- 2.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores), 3.5

d) Actividades recreativas sin participación

En tipos 1.7- 1.8 (con equipamientos deportivos)- 2.7-2.8 (con equipamientos deportivos)

e) Sanitario

En tipos 1.7- 1.8.3

f) Asistencial

En tipos 1.7- 1.8.3

g) Deporte

En tipos 1.7- 1.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores)- 2.7- 2.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores), 3.5

h) Religioso

En tipos 1.7- 1.8.1 y 1.8.3 (con otros equipamientos)- 2.7- 2.8.1 (con otros equipamientos)

i) Administrativo

En tipos 1.7- 1.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores)- 2.7- 2.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores), 3.5

j) Protección y seguridad ciudadana

En tipos 1.7

k) Servicios urbanos

En tipos 1.7- 1.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores)- 2.7- 2.8 (con otros equipamientos, garajes y transformadores), 3.5

### 4. TERCARIO

a) Oficinas

En tipos 1.6.1- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otros usos terciarios, industrias, almacenes y comercio mayorista, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con otros usos terciarios, industrias, almacenes y comercio mayorista, garajes y transformadores), 3.5

b) Comercio

En tipos 1.6.1- 1.6.2 en planta baja- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otros usos terciarios, industrias, almacenes y comercio mayorista, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.6.2 en planta baja, 2.7- 2.8 (con otros usos terciarios, industrias, almacenes y comercio mayorista, garajes y transformadores), 3.5 y 3.6 (con otros usos terciarios).

c) Hostelería

En tipos 1.6.1- 1.6.2 en planta baja- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otros usos terciarios, industrias, almacenes y comercio mayorista, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.6.2 en planta baja, 2.7- 2.8 (con otros usos terciarios, industrias, almacenes y comercio mayorista, garajes y transformadores), 3.5 y 3.6 (con otros usos terciarios).

## d) Hotelak eta aparthotelak:

1.6.1 - 1.6.3- 1.7- 1.8 motetan (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, garajeak eta eraldatzaileak dituztenak), 3,5 eta 3.6 (hirugarren sektoreko bestelako erabilerak dituztenak).

## e) Jolasekoa

1.7- 1.8 motetan (kirol ekipamenduak dituztenak)- 2.7- 2.8 (kirol ekipamenduak dituztenak)

## 5. LORATEGIAK

Edozein motarekin dira bateragarriak.

## 6. KOMUNIKAZIOAK ETA GARRAIOAK

a) Garajeak eta ibilgailuen aparkalekuak.

1.6- 1.7- 1.8- 2.6-2.7-2.8- 3.4- 3.5- 3.6 motetan

## 7. OINARRIZKO AZPIEGITURAK

a) Energia elektrikoaren hornidura. Estazio eraldatzaileak.

1.6.3- 1.7- 1.8- 2.7-2.8 motetan

8. AUTOKONTSUMOKO ABELTZAINZA: 1,6-1,7-2,7-3,4 y 3,5 motetan behe solairuan. 1,8-2,8 y 3,6 motetan biltegiekin partekatuta.

163. ARTIKULUA.- Beste zona batzuetako erabilera bateragarriak

Dagokion berezko erabilerarekin bateragarritzat joko dira honako fitxetan zehaztutakoak eta adierazitako eraikuntza motetan baino ez, Hirigintza Arau hauetako 100. artikuluko sailkapenari dagokionez.

## 164. ARTIKULUA.- Ordenamendu eremuen arauketa xehea

Arau Subsidiariotan ez da aurreikusi Hiri Lurzoruko antolamendu geroratuko edo bereiziko zonarik.

Antolamendu zuzeneko zonetako arauketa honako fitxetan zehaztuta dago. Haien eremuak planoetan zehaztu dira.

## d) Hoteles y apartoteles

En tipos 1.6.1- 1.6.3- 1.7- 1.8 (con otros usos terciarios, garajes y transformadores)- 2.6.1- 2.7- 2.8 (con otros usos terciarios, garajes y transformadores), 3.5 y 3.6 (con otros usos terciarios).

## e) Recreativo

En tipos 1.7- 1.8 (con equipamientos deportivos)- 2.7-2.8 (con equipamientos deportivos)

## 5. ESPACIOS AJARDINADOS

Son compatibles en cualquier tipo.

## 6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

a) Garajes y estacionamiento de vehículos.

En los tipos 1.6- 1.7- 1.8- 2.6-2.7-2.8- 3.4- 3.5- 3.6

## 7. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

a) Suministro de energía eléctrica. Estaciones transformadoras.

En los tipos 1.6.3- 1.7- 1.8- 2.7-2.8

8. GANADERÍA DE AUTOCONSUMO: En tipos 1,6-1,7-2,7-3,4 y 3,5 en planta baja. En tipos 1,8-2,8 y 3,6 compartido con almacenes.

ARTÍCULO 163. – Usos compatibles en otras zonas

Se considerarán compatibles con el uso característico correspondiente los especificados en las fichas siguientes y únicamente en los tipos edificatorios indicados, referidos a la clasificación del Artículo 100 de estas Normas Urbaníticas.

ARTÍCULO 164.- Regulación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación

En estas Normas Subsidiarias no se prevén zonas de ordenación remitida o diferenciada en Suelo Urbano.

La regulación de las distintas zonas de ordenación directa, queda determinada en las fichas siguientes. Sus ámbitos se delimitan en planos.

## ZUZENENKO ANTOLAMENDU ZONEN FITXAK

<b>R 6.1 ZONA</b>		
<b>Antolamendu sistema:</b> BERARIAZKO BOLUMETRIA		
<b>Erabilera orokorra:</b> BIZITEGIA		
<b>ERABILERA XEHEAK ETA ERAIKIN MOTAK</b>	BEREZOAK	Bizitegia (6) 1.1- 1.2.1- 1.2.3- 1.3- 1.5- 2.1- 2.2.1- 2.3- 2.5- 3.1- 3.2- 3.3 motetan
	BATERAGARRIAK	162. artikularen arabera
	OSAGARRIAK	4.6 - 7.5 - 8.1.8
	GALARAZIAK	GAINERAKOAK
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK</b>		
<b>HIRIGINTZAKO PARAMETROAK</b>		
Gehieneko eraikigarritasuna	Dauden eraikinei dagokiena oin berrikoak ez diren esku-hartzeetan. Oin berrikoetan $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , eta ezingo dira honako erabileren arabera eraikigarritasuneko koefizienteak gainditu: bizitegia ( $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), ekipamendua ( $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), nekazaritza biltegiak ( $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), bestelako erabilera ( $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ). Ikus Ordenantzetako 103. artikulua (1)	
Ereduzko etxebizitzamodulua	Gainerako parametroen arabera. Ikus Ordenantzetako 106. artikulua	
<b>ERAIKUNTZA PARAMETROAK</b>		
Aurrealdeko muga	Gutxienez 10 m erabilera orotarako, etxebizitzetarako izan ezik, halakoetarako etxebizitzako 10 m izango baita. Dauden lurzatiaren dagoena, gutxienekoaren azpitik. Ikus Ordenantzetako 108. artikulua	
Gutxieneko lurzattia	$750 \text{ m}^2$ erabilera orotarako, etxebizitzetarako izan ezik; halakoetan etxebizitzako $750 \text{ m}^2$ izango da. Arau Subsidiariook onartzeko datan legokeena txikiagoa balitz. Kasu horretan, gehienez ere etxebizitza bat eraiki ahalko da, 1.3, 2.3 eta 3.3 motetan izan ezik. (Azalera murrizten ez duten mugak erregularizatu ahalko dira). Ikus Ordenantzetako 109. artikulua eta hurrengoak (1)	
Okupazioa	ehuneko50 gehienez, nekazaritza biltegetarako izan ezik; halakoetan, ehuneko60 onartzen da. Ikus Ordenantzetako 120. artikulua	
Gehieneko garaiera	Oin berriko esku-hartzeetarako, 7 m gehienez. Gainerakoetarako dagoena. 3,50 metrotik gorako solairu bakarra eraikiz gero, bolumena bistarako zatituko da, osaketa irtenbideen bidez. Ikus Ordenantzetako 125. artikulua	
Garaiera guztira	10,50 m gehienez. Ikus Ordenantzetako 125. eta 128. artikulua	
Solairu kop.	Bi gehienez gehi estalkiarte. Dagoena gehiago badira. Sotoak eta erdi-sotoak onartzen dira, fatxadaren islatzen ez badira. Ikus Ordenantzetako 126. artikulua	
Eraikinen arteko tartea	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 117. artikulua	
Atzeraemate.	Planoetan adierazitako gain, oin berriko esku-hartzeetarako honakoak beteko dira: 2 m lerrokaduretara eta 3 m bestelako mugetara mota bakartu eta parekatuetarako eta mehelinen artean atxikirik ez dauden mugetan. Ikus Ordenantzetako 116. artikulua. (2)	
<b>BERARIAZKO ORDENANTZAK:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Arau Subsidiariook onartutako datan dauden lurzatiaren, edozein erabilera <math>162 \text{ m}^2</math> eraiki ahalko da, eraikigarritasun koefizienteak aplikatuta azalera txikiagoa aterako balitz ere. Behe solairuko azalera gehienez ere <math>120 \text{ m}^2</math>koa izango da. Ezingo da etxebizitza bat baino gehiago egon eta fitxa honetako gainerako baldintza guztiak beteko dira, atzeraemateak izan ezik, posible ez balitz. Erantsiz gero, baldintza orokorrak beteko dira.</li> <li>2) Ordenantza hau ez da aplikatuko mugakideen arteko adostasuna egonez gero, eta eskritura publikoan berretsi beharko da hura.</li> <li>3) Estalkiak makurtuta egongo dira.</li> <li>4) Lerrokadurari dagokionez, osaketako edo apaintetakoak ez ezik, honako irtegunek baino ez dira onartuko: balkoiak, balkoi jarraituak eta begiratokiak.</li> </ol>		
<b>OHARRAK:</b>		
Erabileren zenbakietarako Araudi honetako 80 eta 97. artikuluetako erreferentzia erabili da.		

<b>R 6.2 ZONA</b>	
<b>Antolamendu sistema:</b> BERARIAZKO BOLUMETRIA   <b>Erabilera orokorra:</b> BIZITEGIA	
<b>ERABILERA XEHEAK ETA ERAIKIN MOTAK</b>	BEREZKOAK   Bizitegia (6) 1.1- 1.2.1- 1.2.3- 1.3- 1.5- 2.1- 2.2.1- 2.3- 2.5- 3.1- 3.3 motetan
	BATERAGARRIAK   162. artikuluaaren arabera
	OSAGARRIAK   4.6 - 7.5 - 8.1.8
	GALARAZIAK   GAINERAKOAK
<b><u>ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK</u></b>	
<b><u>HIRIGINTZAKO PARAMETROAK</u></b>	
Gehieneko eraikigarritasuna	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , eta ezingo dira honako erabileren arabera eraikigarritasuneko koefizienteak gainditu; bizitegia (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), ekipamendua (0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), nekazaritza biltegiak (0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), bestelako erabilerak (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ). Ikus Ordenantzetako 103. artikulua
Ereduzko etxebizitza-modulua	Gainerako parametroen arabera. Ikus Ordenantzetako 106. artikulua
<b><u>ERAIKUNTZA PARAMETROAK</u></b>	
Aurrealdeko muga	Gutxienez 15 m erabilera orotarako, etxebizitzetarako izan ezik, halakoetarako etxebizitzako 15 m izango baita. Ikus Ordenantzetako 108. artikulua
Gutxieneko lurzattia	1.000 m <sup>2</sup> edozein erabileratarako, bizitegirako izan ezik, halakoetan etxebizitzako 1.000 m <sup>2</sup> izango baita, familia biko etxebizitzetara dagokionez izan ezik, Arau Subsidiariook behin betiko onartzeko unean dauden 1.500 m <sup>2</sup> edo gehiagoko azalera lurzatiaren jarri ahalko baitira. Txikiagoa balitz, dagoena 1.3, 2.3 eta 3.3 motetarako. Ikus Ordenantzetako 109. artikulua eta hurrengoak
Okupazioa	ehuneko40 gehienez, nekazaritza biltegiatarako izan ezik; halakoetan, ehuneko70 onartzen da. Ikus Ordenantzetako 120. artikulua
Gehieneko garaiera	7 m gehienez. 3,50 metrotik gorako solairu bakarra eraikiz gero, bolumena bistarako zatituko da, osaketa irtenbideen bidez. Ikus Ordenantzetako 125. artikulua
Garaiera guztira	10,50 m gehienez. Ikus Ordenantzetako 125. eta 128. artikulua
Solairu kop.	Bi gehienez gehi estalkiartea. Sotoak eta erdi-sotoak onartzen dira, fatxadaren islatzen ez badira. Ikus Ordenantzetako 126. artikulua
Eraikinen arteko tartea	5 m gutxienez. Ikus Ordenantzetako 117. artikulua
Atzeraemate.	Planoetan adierazitakoez gain, honakoak beteko dira: 2 m lerrokatutara eta 3 m bestelako mugetara mota bakartu eta parekatuetarako eta mehelinen artean atxikirik ez dauden mugetan. Ikus Ordenantzetako 116. artikulua. (2)
<b>BERARIAZKO ORDENANTZAK:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Arau Subsidiariook onartutako datan dauden lurzatiaren, edozein erabileratarako 162 m<sup>2</sup> eraiki ahalko da, eraikigarritasun koefizienteak aplikatuta azalera txikiagoa aterako balitz ere. Behe solairuko azalera gehienez ere 120 m<sup>2</sup>koa izango da. Ezingo da etxebizitza bat baino gehiago egon eta fitxa honetako gainerako baldintza guztiak beteko dira, atzeraemateak izan ezik, posible ez balitz. Erantsiz gero, baldintza orokorrak beteko dira.</li> <li>2) Ordenantza hau ez da aplikatuko mugakideen arteko adostasuna egonez gero, eta eskritura publikoan berretsi behar da hura.</li> <li>3) Estalkiak makurtuta egongo dira.</li> <li>4) Lerrokatutari dagokionez, osaketako edo apainketakoak ez ezik, honako itenguneak baino ez dira onartuko: balkoiak, balkoi jarraituak eta begiratokiak.</li> </ol>	
<b>OHARRAK:</b>	
Erabileren zenbakiatarako Araudi honetako 80 eta 97. artikuluetako erreferentzia erabili da.	

<b>I-1 INDUSTRIA ZONA</b>		<b>(NARBAIZA)</b>
<b>Antolamendu sistema:</b> BERARIAZKO BOLUMETRIA		<b>Erabilera orokorra:</b> INDUSTRIA
<b>ERABILERA XEHEAK ETA ERAIKIN MOTAK</b>	BEREZKOAK	2.2 industria arriskutsua izan ezik- 2.3 y 2.4. 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6 motak
	BATERAGARRIAK	3.1 – 4 (4.4-4.5-4.7-4.11 izan ezik)- 5.1- 5.2- 8.1.6- 8.1.7- 8.1.8 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6 motak
	OSAGARRIAK	7.5 - 8.1.8
	GALARAZIAK	GAINERAKOAK
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK</b>		
<b>HIRIGINTZAKO PARAMETROAK</b>		
Gehieneko eraikigarritasuna	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Ikus Ordenantzetako 103. artikulua	
Eraikin motak	Eraikin eredu bakartuak, parekatuak eta atxikiak baimentzen dira.	
<b>ERAIKUNTZA PARAMETROAK</b>		
Lurzatiako mugen neurriak	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 108. artikulua	
Gutxieneko lurzattia	1000 m <sup>2</sup> industria eredu bakartuetarako, 500 m <sup>2</sup> industria eredu parekatuetarako eta 250 m <sup>2</sup> industria eredu atxikietarako Ikus Ordenantzetako 109. artikulua eta hurrengoak	
Okupazioa	ehuneko70 gehienez. Ikus Ordenantzetako 120. artikulua	
Gehieneko garaiera	Garaiera librea izango da, ekoizpen prozeduren premien arabera.	
Sestra gaineko solairu kop.	Industria ekoizpeneko eraikinak eta biltegiak: solairu 1. Bulegoetarako eta ekoizpenkoen beste zerbitzu erabileretarako eraikinak: 2 solairu.	
Atzeraemate.	a) Bide publikoei dagokionez: 12 m. b) Alboetako eta atzealdeko mugei dagokionez: – Eraikin eredu bakartuan: 4,5 m. – Eraikin eredu parekatuan: 4,5 m mugetara atxiki gabe. – Eraikin eredu atxikian: edozein mugatara atxikita.	
Lurzatiaren itxidura hiru eraikin ereduetan	1.5 metro atzeraemango da lerrokadura ofizialaren gainean. Esparru hori erabilera publikokoa izango da eta handik behar diren azpiegiturak igaro ahalko dira.	
<b>BERARIAZKO ORDENANTZAK:</b>		
1) Ordenantza hau ez da aplikatuko mugakideen arteko adostasuna egonez gero, eta eskritura publikoan berretsi beharko da hura.		
2) Estalkiak makurtuak edo lauak izango dira.		
3) Lerrokadurari dagokionez, ez da irtegunerik onartzen.		
4) Industria eraikinak bizitegi lurzorutik lerroko 100 metro baino hurbilago –lerro zuzenean neurtuta- kokatu behar badira, baimena emateko lurzoru hartatik ikusi ahal izatea galarazteko landare-pantaila bat aurreikusi beharko da.		
<b>OHARRAK:</b>		
Arestian arautu gabeko gainerako baldintzak sektorerako eskatzen direnei lotuta egongo dira eta, egokia balitz, Arau hauetako araudi orokorretan xedatutakoak.		
Erabileren zenbakietarako Araudi honetako 80 eta 97. artikuluetako erreferentzia erabili da.		

<b>I2. INUSTRIA ZONA (ASPARRENA INDUSTRIALDEA - DONEMILIAGA)</b>		
<b>Antolamendu sistema: BERARIAZKO BOLUMETRIA</b>		
<b>Erabilera orokorra: INDUSTRIA</b>		
<b>ERABILERA XEHAKI ETARAIAKIN MOTAK</b>	BEREZKOAK	2.2 - 2.3 eta 2.4. 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6 motak
	BATERAGARRIAK	3.1 – 4 (4.4-4.5-4.7-4.11 izan ezik)- 5.1- 5.2- 8.1.6- 8.1.7- 8.1.8 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6 motak
	OSAGARRIAK	7.5 - 8.1.8
	GALARAZIAK	GAINERAKOAK
<b><u>ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK</u></b>		
<b><u>HIRIGINTZAKO PARAMETROAK</u></b>		
Gehieneko eraikigarritasuna	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Ikus Ordenantzeko 103. artikulua	
Eraikin motak	Eraikin eredu bakartuak, parekatuak eta atxikiak baimentzen dira.	
<b><u>ERAIKUNTZA PARAMETROAK</u></b>		
Lurzatiak mugen neurriak	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzeko 108. artikulua	
Gutxieneko lurzattia	1000 m <sup>2</sup> industria eredu bakartuetarako, 500 m <sup>2</sup> industria eredu parekatuetarako eta 250 m <sup>2</sup> industria eredu atxikiararako Ikus Ordenantzeko 109. artikulua eta hurrengoak	
Okupazioa	ehuneko 70 gehienez. Ikus Ordenantzeko 120. artikulua	
Gehieneko garaiera	Garaiera librea izango da, ekoizpen prozeduren premien arabera.	
Sestra gaineko solairu kop.	Industria ekoizpeneko eraikinak eta biltegiak: solairu 1. Bulegoetarako eta ekoizpeneko beste zerbitzu erabileretarako eraikinak: 2 solairu.	
Atzeraemate.	a) Bide publikoetako dagokionez: 12 m. b) Alboetako eta atzealdeko mugei dagokionez: – Eraikin eredu bakartuan: 4,5 m. – Eraikin eredu parekatuan: 4,5 m mugetara atxiki gabe. – Eraikin eredu atxikian: edozein mugatara atxikita.	
Lurzatiaren itxidura hiru eraikin ereduetan	1.5 metro atzeraemango da lerrokadura ofizialaren gainean. Esparru hori erabilera publikoak izango da eta handik behar diren azpiegiturak igaro ahalko dira.	
<b>BERARIAZKO ORDENANTZAK:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ordenantza hau ez da aplikatuko mugakideen arteko adostasuna egonez gero, eta eskritura publikoan berretsi beharko da hura.</li> <li>2) Estalkiak makurtuak edo lauak izango dira.</li> <li>3) Lerrokadurari dagokionez, ez da irtengunerik onartzen.</li> <li>4) Eraikin eta instalazio guztiak sektoreko Arauei eta Arau Subsidiario hauetako orokorrean lotuta daude.</li> <li>5) Industria eraikinak bizitegi lurzorutik lerroko 100 metro baino hurbilago –lerro zuzenean neurtuta– kokatu behar badira, baimena emateko lurzoru hartatik ikusi ahal izatea galarazteko landare-pantaila bat aurreikusi beharko da.</li> </ol>		
<b>OHARRAK:</b>		
Arestian arautu gabeko gainerako baldintzak sektorerako eskatzen direnei lotuta egongo dira eta, egokia balitz, Arau hauetako araudi orokorretan xedatutakoak.		
Erabileren zenbakietarako Araudi honetako 80 eta 97. artikuluetako erreferentzia erabili da.		



<b>E 4 EKIPAMENDU ZONA</b>		<b>(EKIPAMENDU GUZTIARI APLIKATUKO ZAIO)</b>	
<b>Antolamendu sistema:</b> BERARIAZKO BOLUMETRIA		<b>Erabilera orokorra:</b> EKIPAMENDUA	
<b>ERABILERA XEHETAKI ETARAIRAKIN MOTAK</b>	BEREZKOAK	4 (Planoetan islatu bezala). 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6 motak salbuespen gisa 1.6 eta 2.6	
	BATERAGARRIAK	Beste edozein ekipamendu arestiko mota berberetan hilerria izan ezik.	
	OSAGARRIAK	5 erabilera nagusiari lotuta- 7.5- 8.1.8. Salbuespen gisa 6.1.1 nagusiaren zerbitzurako erabilera gisa	
	GALARAZIAK	GAINERAKOAK	
<b><u>ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK</u></b>			
<b><u>HIRIGINTZAKO PARAMETROAK</u></b>			
Gehieneko eraikigarritasuna	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> edo dagoena handiagoa balitz. Ikus Ordenantzetako 103. artikulua		
<b><u>ERAIKUNTZA PARAMETROAK</u></b>			
Lurzatietakoen muga neurriak	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 108. artikulua		
Gutxieneko lurzattia	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 109. artikulua eta hurrengoak		
Okupazioa	ehuneko 50 gehienez edo dagoena handiagoa balitz. Ikus Ordenantzetako 120. artikulua		
Gehieneko garaiera	Oin berriki esku-hartzetarako, 7 m gehienez. Dagoena gainerakoetarako. 3,50 metrotik gorako solairu bakarra eraikiz gero, bolumena bistarako zaituko da, osaketa irtenbideen bidez. Zenbait elementu (antena, siloak, etab.) euren erabilerarako behar balute edo ekipamendu mota bakoitzaren sektoreko arauak hala aginduko balute, garaiera hori gainditu ahalgo da. Ikus Ordenantzetako 125. artikulua		
Garaiera guztira	10,50 m gehienez. Zenbait elementu (antena, siloak, etab.) euren erabilerarako behar balute edo ekipamendu mota bakoitzaren sektoreko arauak hala aginduko balute, garaiera hori gainditu ahalgo da. Ikus Ordenantzetako 125. eta 128. artikulua		
Solairu kop.	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 126. artikulua		
Eraikinen arteko tartea	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 117. artikulua		
Atzeraemate.	Ez dago mugaturik. Ikus Ordenantzetako 116. artikulua. (2)		
<b>BERARIAZKO ORDENANTZAK:</b>			
1) Estalkiak makurtuak edo lauak izango dira.			
2) Lerrokadurari dagokionez, osaketako edo apainketakoak ez ezik, honako irteengueak baino ez dira onartuko: balkoiak, balkoi jarraituak eta begiratokiak.			
<b>OHARRAK:</b>			
a) Ekipamendu multzoa ez da antolamendu eremu homogeneoa antolamendu sistemari eta eraikin motei dagokionez. Haien eta udalerraren ezaugarriak kontuan izanik, komenigarria ematen du erabilera orokor hau duten antolaketaren eremuak ez dibertsifikatzea. Hobe da denak batean batzea. Beraren antolamendu xehatua planoetan eta fitxa honetan dago.			
b) Bizitegi erabilera arrazoitu beharko da, ekipamendu erabileraren premien arabera. Ez du inolaz ere izango 120 m <sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago.			
c) Erabileraren zenbaketarako Araudi honetako 80 eta 97. artikuluetako erreferentzia erabili da.			

## GARAPENeko PLANEAMENDUARI LOTUTAKO FITXA

HIRI LURZORU FINKATU GABEA		PLAN BEREZIA	
SALSAMENDI			
<b>Deskripzioa</b> Salsamendiko Lur Azpiegituretarako Plan Berezi zaharrak mugatutako gunea			
<b>Garapenerako dokumentazioa</b>		<b>Kudeaketa</b> Egikaritze unitateak mugatzeko jarduketa sistemaren zehaztapena	
<b>Plan berezia</b>		<b>Urbanizatu beharreko azalera</b> Plan bereziko antolamenduaren arabera	
<b>PB onartzeko epea</b> UPO onartzen denetik 10 urte		<b>Urbanizatu beharreko azalera</b> Plan bereziko antolamenduaren arabera	
<b>Azalera</b> 34.095 m <sup>2</sup>	<b>Eraikinen tipologia</b> Plan bereziaren arabera	<b>Erabilera orokorra</b> Plan bereziaren arabera	
ERABILERA XEHEAK	BEREZKOAK	Plan bereziaren arabera	
	BATERAGARRIAK	Plan bereziaren arabera	
	GALARAZIAK	Plan bereziaren arabera	
ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK			
Parametroa	Gehienez	Gutxienez	Oharrak
HIRIGINTZAKO PARAMETROAK			
Aprobetxamendua	Plan bereziaren arabera	-	
EKIPAMENDUETARAKO LURZORU LAGAPENAK			
Plan berezian zehaztuko dira			
BESTE BALDINTZA BATZUK			
OHARRAK			
<p>Donemiliagako Udalak, 1012ko maiatzaren 16ko udalbatzaren erabakiz, honakoa erabaki zuen: "Eremua Salsamendiko lur azpiegituretarako garatzeko Plan Bereziaren –abuztuaren 1eko 85/1995 Foru Dekretuz behin betiko onartua- xedatutako mugaketa, azalera, erabilera eta eraikigarritasun berberekin uztea eta haren antolamendu xehatua Plan Berezi bat prestatzeko bidaltzea, hiri lurzoru finkatu gabea den heinean".</p> <p>Zalantzarik balego edo planeamendu orokor honetako grafikoekin bat ez baletor, Plan Berezi horretan adierazitako azalera eta mugaketa nagusituko da eremuan.</p>			

## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN DIRECTA

<b>ZONA R 6.1</b>		
<b>Sistema de ordenación:</b> VOLUMETRÍA ESPECÍFICA <b>Uso global:</b> RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS EDIFICATORIOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Residencial (6) en tipos 1.1- 1.2.1- 1.2.3- 1.3- 1.5- 2.1- 2.2.1- 2.3- 2.5- 3.1- 3.2- 3.3
	<b>COMPATIBLES</b>	Según Artículo 162
	<b>COMPLEMENTARIOS</b>	4.6 - 7.5 - 8.1.8
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
<b>Edificabilidad máxima</b>	La correspondiente a los edificios existentes en intervenciones que no sean de nueva planta. En las de nueva planta $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sin que se puedan superar los siguientes coef. de edificabilidad según usos: residencial ( $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), equipamiento ( $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), almacenes agrícolas ( $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), otros usos ( $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ). Ver Art. 103 de las Ordenanzas (1)	
<b>Módulo de vivienda tipo</b>	En función de resto de parámetros. Ver Art. 106 de las Ordenanzas	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>		
<b>Lindero frontal</b>	Mínimo 10 m para cualquier uso, excepto para uso residencial que será 10 m/vivienda. El existente en parcelas existentes por debajo de la mínima. Ver Art. 108 de las Ordenanzas	
<b>Parcela mínima</b>	$750 \text{ m}^2$ para cualquier uso, excepto para uso residencial que será $750 \text{ m}^2$ por cada vivienda. La existente en la fecha de aprobación de estas NNSS si fuera inferior en cuyo caso se podrá edificar una vivienda como máximo, salvo tipos 1.3, 2.3 y 3.3. (Se permiten regularizaciones de linderos que no disminuyan su superficie). Ver Art. 109 y s.s. de las Ordenanzas (1)	
<b>Ocupación</b>	Máxima del 50 por ciento, salvo para almacenes agrícolas que se admite un 60 por ciento. Ver Art. 120 de las Ordenanzas	
<b>H. Máxima</b>	Para intervenciones de nueva planta, máximo 7 m. La existente para el resto. Si se contruye una sola planta de más de 3,50 m, se fraccionará visualmente el volumen mediante recursos compositivos. Ver Art. 125 de las Ordenanzas	
<b>H. Total</b>	Máximo 10,50 m. Ver Art. 125 y 128 de las Ordenanzas	
<b>Nº Plantas</b>	Máximo dos más entrecubierta. Las existentes si son más. Se permiten sótanos y semisótanos siempre que no se reflejen en fachada. Ver Art. 126 de las Ordenanzas	
<b>Separación de edificios</b>	No se limita. Ver Art. 117 de las Ordenanzas	
<b>Retranqueo</b>	Además de los señalados en planos, para intervenciones de nueva planta se respetarán los siguientes: 2 m a alineaciones y 3 m a otros linderos para los tipos aislados y pareados y entre medianeras en los linderos a los que no se adosen. Ver Art. 116 de las Ordenanzas. (2)	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) En las parcelas existentes en la fecha de la aprobación de estas NNSS, se podrán edificar <math>162 \text{ m}^2</math> de cualquier uso, aunque de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad se obtenga una superficie menor. La superficie de la planta baja no podrá superar <math>120 \text{ m}^2</math>. No podrá existir más de una vivienda y se deberán cumplir el resto de condiciones de esta Ficha, excepto los retranqueos si no fuera posible. Caso de agregación, regirán las condiciones generales.</li> <li>2) No será de aplicación esta ordenanza si existe acuerdo entre colindantes, que se deberá refrendar en escritura pública.</li> <li>3) Las cubiertas serán inclinadas.</li> <li>4) Respecto a la alineación, los únicos salientes que se admiten, además de los de carácter compositivo u ornamental, son: balcones, balconadas y miradores.</li> </ol>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		
La numeración de usos está referenciada a los artículos 80 a 97 de esta Normativa.		

<b>ZONA R 6.2</b>		
<b>Sistema de ordenación:</b> VOLUMETRÍA ESPECÍFICA		<b>Uso global:</b> RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS EDIFICATORIOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Residencial (6) en tipos 1.1- 1.2.1- 1.2.3- 1.3- 1.5- 2.1- 2.2.1- 2.3- 2.5- 3.1- 3.3
	<b>COMPATIBLES</b>	Según Artículo 162
	<b>COMPLEMENTARIOS</b>	4.6 - 7.5 - 8.1.8
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , sin que se puedan superar los siguientes coef. de edificabilidad según usos: residencial (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), equipamiento (0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), almacenes agrícolas (0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), otros usos (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ). Ver Art. 103 de las Ordenanzas	
Módulo de vivienda tipo	En función de resto de parámetros. Ver Art. 106 de las Ordenanzas	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>		
Lindero frontal	Mínimo 15 m para cualquier uso, excepto para uso residencial que será 15 m/vivienda. Ver Art. 108 de las Ordenanzas	
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup> para cualquier uso, excepto para uso residencial que será 1.000 m <sup>2</sup> por cada vivienda, excepto en el caso de viviendas bifamiliares, que podrán ubicarse en parcelas existentes en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS. con superficie igual o superior a 1.500 m <sup>2</sup> . La existente si fuera menor para tipos 1.3, 2.3, y 3.3. Ver Art. 109 y s.s. de las Ordenanzas	
Ocupación	Máxima del 40 por ciento, salvo para almacenes agrícolas que se admite un 70 por ciento. Ver Art. 120 de las Ordenanzas	
H. Máxima	Máximo 7 m. Si se construye una sola planta de más de 3,50 m, se fraccionará visualmente el volumen mediante recursos compositivos. Ver Art. 125 de las Ordenanzas	
H. Total	Máximo 10,50 m. Ver Art. 125 y 128 de las Ordenanzas	
Nº Plantas	Máximo dos más entrecubierta. Se permiten sótanos y semisótanos siempre que no se reflejen en fachada. Ver Art. 126 de las Ordenanzas	
Separación de edificios	Mínima 5 m. Ver Art. 117 de las Ordenanzas	
Retranqueo	Además de los señalados en planos, se respetarán los siguientes: 2 m a alineaciones y 3 m a otros linderos para los tipos aislados y pareados y entre medianeras en los linderos a los que no se adosen. Ver Art. 116 de las Ordenanzas. (2)	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) En las parcelas existentes en la fecha de la aprobación de estas NNSS, se podrán edificar 162 m<sup>2</sup> de cualquier uso, aunque de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad se obtenga una superficie menor. La superficie de la planta baja no podrá superar 120 m<sup>2</sup>. No podrá existir más de una vivienda y se deberán cumplir el resto de condiciones de esta Ficha, excepto los retranqueos si no fuera posible. Caso de agregación, regirán las condiciones generales.</li> <li>2) No será de aplicación esta ordenanza si existe acuerdo entre colindantes, que se deberá reflejar en escritura pública.</li> <li>3) Las cubiertas serán inclinadas.</li> <li>4) Respecto a la alineación, los únicos salientes que se admiten, además de los de carácter compositivo u ornamental, son: balcones, balconadas y miradores.</li> </ol>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		
La numeración de usos está referenciada a los artículos 80 a 97 de esta Normativa.		

<b>ZONA INDUSTRIAL I-1 (NARBAIZA)</b>		
<b>Sistema de ordenación:</b> VOLUMETRÍA ESPECÍFICA		<b>Uso global:</b> INDUSTRIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS EDIFICATORIOS</b>	CARACTERÍSTICOS	2.2 excepto industria peligrosa- 2.3 y 2.4. Tipos 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6
	COMPATIBLES	3.1 – 4 (excepto 4.4-4.5-4.7-4.11)- 5.1- 5.2- 8.1.6- 8.1.7- 8.1.8 Tipos 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6
	COMPLEMENTARIOS	7.5 - 8.1.8
	PROHIBIDOS	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Edificabilidad máxima	0.70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Ver Art. 103 de las Ordenanzas	
Tipos edificatorios	Se autorizan los tipos edificatorios aislados, pareados y adosados.	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>		
Dimensiones de los linderos de las parcelas	No se limita. Ver Art. 108 de las Ordenanzas	
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup> para tipos industriales aislados, 500 m <sup>2</sup> para tipos industriales pareados y 250 m <sup>2</sup> para tipos industriales adosados Ver Art. 109 y s.s. de las Ordenanzas	
Ocupación	Máxima del 70 por ciento. Ver Art. 120 de las Ordenanzas	
H. Máxima	La altura será libre, estando en función de las necesidades de los procedimientos productivos.	
Nº Plantas sobre rasante	Edificios de producción industrial y almacenes: 1 planta. Edificios de oficinas y otros usos servidores no productivos: 2 plantas.	
Retranqueo	a) Respecto a vías públicas: 12 m. b) Respecto a linderos laterales y fondo: – En tipo edificatorio aislado: 4,5 m. – En tipo edificatorio pareado: 4,5 m. a los linderos no adosado. – En tipo edificatorio adosado: adosado a cualquier lindero.	
Cierre de parcelas en los tres tipos edificatorios	Se retranqueará 1.5 metros sobre la alineación oficial. Este espacio será de uso público y por él podrán discurrir las infraestructuras precisas.	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) No será de aplicación esta ordenanza si existe acuerdo entre colindantes, que se deberá refrendar en escritura pública.</li> <li>2) Las cubiertas serán inclinadas o planas.</li> <li>3) Respecto a la alineación, no se admiten salientes.</li> <li>4) Cuando las edificaciones industriales se hayan de ubicar a menos de 100 metros lineales, medidos en línea recta, del suelo residencial, se requerirá para el otorgamiento de licencia la previsión de una pantalla vegetal que impida su vista desde aquél suelo.</li> </ol>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		
<p>El resto de condiciones no reguladas anteriormente estarán sujetas a las exigibles de carácter sectorial y, en su caso, a las establecidas en las normativas de carácter general de estas Normas.</p> <p>La numeración de usos está referenciada a los artículos 80 a 97 de esta Normativa.</p>		

<b>ZONA INDUSTRIAL I 2. (POLÍGONO ASPÁRRENA – SAN MILLÁN)</b>		
<b>Sistema de ordenación:</b> VOLUMETRÍA ESPECÍFICA		<b>Uso global:</b> INDUSTRIAL
<b>USOS PORMENORIZA DOS Y TIPOS EDIFICATORIOS</b>	CARACTERÍSTICOS	2.2 - 2.3 y 2.4. Tipos 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6
	COMPATIBLES	3.1 – 4 (excepto 4.4-4.5-4.7-4.11)- 5.1- 5.2- 8.1.6- 8.1.7- 8.1.8 Tipos 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6
	COMPLEMENTARIOS	7.5 - 8.1.8
	PROHIBIDOS	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Edificabilidad máxima	0.70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Ver Art. 103 de las Ordenanzas	
Tipos edificatorios	Se autorizan los tipos edificatorios aislados, pareados y adosados.	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>		
Dimensiones de los linderos de las parcelas	No se limita. Ver Art. 108 de las Ordenanzas	
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup> para tipos industriales aislados, 500 m <sup>2</sup> para tipos industriales pareados y 250 m <sup>2</sup> para tipos industriales adosados Ver Art. 109 y s.s. de las Ordenanzas	
Ocupación	Máxima del 70 por ciento. Ver Art. 120 de las Ordenanzas	
H. Máxima	La altura será libre, estando en función de las necesidades de los procedimientos productivos.	
Nº Plantas sobre rasante	Edificios de producción industrial y almacenes: 1 planta. Edificios de oficinas y otros usos servidores no productivos: 2 plantas.	
Retranqueo	a) Respecto a vías públicas: 12 m. b) Respecto a linderos laterales y fondo: – En tipo edificatorio aislado: 4,5 m. – En tipo edificatorio pareado: 4,5 m. a los linderos no adosado. – En tipo edificatorio adosado: adosado a cualquier lindero.	
Cierre de parcelas en los tres tipos edificatorios	Se retranqueará 1,5 metros sobre la alineación oficial. Este espacio será de uso público y por él podrán discurrir las infraestructuras precisas.	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) No será de aplicación esta ordenanza si existe acuerdo entre colindantes, que se deberá refrendar en escritura pública.</li> <li>2) Las cubiertas serán inclinadas o planas.</li> <li>3) Respecto a la alineación, no se admiten salientes.</li> <li>4) Todas las edificaciones e instalaciones quedan sometidas a las Normas de carácter sectorial y a las generales de estas Normas Subsidiarias.</li> <li>5) Cuando las edificaciones industriales se hayan de ubicar a menos de 100 metros lineales, medidos en línea recta, del suelo residencial, se requerirá para el otorgamiento de licencia la previsión de una pantalla vegetal que impida su vista desde aquél suelo.</li> </ol>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		
El resto de condiciones no reguladas anteriormente estarán sujetas a las exigibles de carácter sectorial y, en su caso, a las establecidas en las normativas de carácter general de estas Normas.		
La numeración de usos está referenciada a los artículos 80 a 97 de esta Normativa.		

<b>ZONA EQUIPAMIENTO E 4 (APLICABLE A TODO EL EQUIPAMIENTO)</b>		
<b>Sistema de ordenación:</b> VOLUMETRÍA ESPECÍFICA <b>Uso global:</b> EQUIPAMIENTO		
<b>USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS EDIFICATORIOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	4 (Según se refleja en planos). Tipos 1.7- 1.8- 2.7- 2.8- 3.5- 3.6 excepcionalmente 1.6 y 2.6
	<b>COMPATIBLES</b>	Cualquier otro equipamiento en los mismos tipos anteriores excepto cementerio.
	<b>COMPLEMENTARIOS</b>	5 vinculado al uso principal- 7.5 - 8.1.8. Excepcionalmente 6.1.1 como uso servidor del principal
	<b>PROHIBIDOS</b>	EL RESTO
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ó la existente si fuera superior Ver Art. 103 de las Ordenanzas	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>		
Dimensiones de los linderos de las parcelas	No se limita. Ver Art. 108 de las Ordenanzas	
Parcela mínima	No se limita. Ver Art. 109 y s.s. de las Ordenanzas	
Ocupación	Máxima del 50 por ciento o la existente si fuera superior. Ver Art. 120 de las Ordenanzas Ver Art. 120 de las Ordenanzas	
H. Máxima	Para intervenciones de nueva planta, máximo 7 m. La existente para el resto. Si se construye una sola planta de más de 3,50 m, se fraccionará visualmente el volumen mediante recursos compositivos. Podrá superarse esta altura por necesidad del uso de algunos elementos (antenas, silos, etc) o por imposición de Normas Sectoriales de cada tipo de equipamiento. Ver Art. 125 de las Ordenanzas	
H. Total	Máximo 10,50 m. Podrá superarse esta altura por necesidad del uso de algunos elementos (antenas, silos, etc) o por imposición de Normas Sectoriales de cada tipo de equipamiento. Ver Art. 125 y 128 de las Ordenanzas	
Nº Plantas	No se limita. Ver Art. 126 de las Ordenanzas	
Separación de edificios	No se limita. Ver Art. 117 de las Ordenanzas	
Retranqueo	No se limita. Ver Art. 116 de las Ordenanzas. (2)	
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>		
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. 2) Respecto a la alineación, los únicos salientes que se admiten, además de los de carácter compositivo u ornamental, son: balcones, balconadas y miradores.		
<b>OBSERVACIONES:</b>		
a) El conjunto de equipamientos no constituye una zona de ordenación homogénea en cuanto a sistema de ordenación y tipologías edificatorias. Dadas las características de los mismos y del municipio parece conveniente no diversificar zonas de ordenación con est uso global, reuniéndolos todos en uno cuya ordenación pormenorizada se contiene en planos y en esta ficha.  b) El uso residencial deberá justificarse, de conformidad con las necesidades del uso de equipamiento. No superará en ningún caso 120 m <sup>2</sup> útiles  c) La numeración de usos está referenciada a los artículos 80 a 97 de esta Normativa.		

## FICHA DE REMISIÓN A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		PLAN ESPECIAL	
<b>SALSAMENDI</b>			
<b>Descripción</b> Area delimitada por el antiguo Plan Especial de Infraestructuras Terrestres de Salsamendi			
<b>Instrumentos de desarrollo</b> Plan Especial		<b>Gestión</b> Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución	
<b>Plazo para aprobación del P.E.</b> Desde la aprobación del P.G.M. 10 años		<b>Superficie a urbanizar</b> Según ordenación del Plan Especial	
<b>Superficie</b> 34.095 m2	<b>Tipología edificatoria</b> Según Plan Especial	<b>Uso global</b> Según Plan Especial	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	CARACTERÍSTICOS	Según Plan Especial	
	COMPATIBLES	Según Plan Especial	
	PROHIBIDOS	Según Plan Especial	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Aprovechamiento	Según Plan Especial	-	
<b>CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS</b>			
Se determinarán en el Plan Especial			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>El Ayuntamiento de San Millán, por acuerdo de pleno de fecha 16 de mayo de 2012, acordó "Mantener el ámbito con la misma delimitación, superficie, usos y edificabilidad que las previstas en el Plan Especial para el desarrollo de infraestructuras terrestres de Salsamendi, aprobado definitivamente mediante Decreto Foral 85/1995 de 1 de agosto, remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un Plan Especial, en tanto que se trata de suelo urbano no consolidado".</p> <p>La superficie y delimitación del ámbito que prevalece en caso de duda o discordancia con la grafiada en este planeamiento general es la señalada en dicho Plan Especial.</p>			



## VIII. TITULUA

## LURZORU URBANIZAGARRIKO BERARIAZKO ARAUAK

## I. KAPITULUA

## ZEHAZTAPEN OROKORRAK

## 165. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizagarria

Antolamendu planoetan berariaz hala sailkatuta dagoena eta hiri lurzorua edo lurzoru urbanizaezina ez dena da. Honako kategoriak ezarri dira: Lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

## 166. ARTIKULUA.- Sektoreak

Lurzoru urbanizagarriaren planeamenduko oinarritzko unitatea da. Mugatutako sektore bakoitzak plan partzial bat izango du. Sektore bakoitzean kargak eta onurak banatu behar dira. Horretarako, plan partzialek egikaritze unitate bat edo batzuk mugatuko dituzte, lagapen, hainbanaketa eta azalera osoaren urbanizatzeko betebeharrak guztiak bete ahal izateko moduan. (1976ko Lurzoruaren eta Hiri Antolamenduaren Legeko 117. artikulua eta HKako 36 eta 38. artikoak)

## 167. ARTIKULUA.- Intentsitateak

1. Lurzoru urbanizagarriko eraikuntza intentsitateak fitxetan zehaztuko dira sektorizaturako eta sektoreak mugatzeko baldintzetan sektorizatugaberako.

2. Hektareako etxebizitza dentsitatea eta gehieneko aprobetxamendua aplikatzeari begira, azalera zenbagarria sektorean egiatan neurtutakoa izango da, ezaugarrien fitxan definitutakoa baino handiagoa edo txikiagoa izan arren.

168. ARTIKULUA.- Partikularrek beregana dezaketen hirigintza aprobetxamendua

Partikularrek beregana dezaketen hirigintza aprobetxamendua Legeak plan partziala onartzeko unean xedatzen duena izango da. Gainerako portzentajea Udal Lurzoruko Udal Ondarearen zati bihurtuko da eta, posible den heinean, mugako plan partzialetakoa multzokatu ahal izateko moduan kokatuko da.

## II. KAPITULUA

## LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEA

169. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen zehaztapena.

Honako Arau Subsidiarioetan lurzoru urbanizagarri sektorizatugabe sailkatuta daude hiri lurzoru, lurzoru urbanizaezin edo lurzoru urbanizagarri sektorizatu sailkatuta ez dauden lursailak.

170. ARTIKULUA.- Sektoreak mugatzeko eta plan partzialen bidez garatzeko irizpide eta baldintza orokorrak.

## 1. Kalifikazioa

Sektoreak mugatu ahalko dira eta bizitegi, industria edo hirugarren sektoreko sektore kalifikatu ahalko dira. Ezingo dira mugaketak onartu kalifikazio desberdina duten zonen arteko gatazka edo hiri bilbeak koherentziarik ez izateko ezintasuna badakarte

## 2. Tamaina

Orokorrean, ezingo dira sektoreak mugatu hain tamaina dela eta errentagarritasuna urbanizatzeko eragindako lagapen eta karga guztiei aurre egiteko beste ez bada. Hirigintza Kudeaketaren Arautegiko 64. artikulua ez da aplikatuko.

## 3. Ekipamendu sistema orokorrak

Sistema horientzat gutxienez sektorearen azalera osoaren ehuneko5 gordeko da, haren toki hornidurak gorabehera.

## 4. Azpiegitura sistema orokorrak eta haiekiko loturak

Arau Subsidiario hauetako 15 artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Egungo sarearen arazketa edo presio baldintzak kaltetu gabe behar beste emari badago baino ezingo zaio udal ur sareari lotu. Ur emakidako behar beste baimen izan beharko da.

## TÍTULO VIII

## NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I

## DETERMINACIONES GENERALES

## ARTÍCULO 165. - Suelo Urbanizable

Es aquél que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación y no tienen la condición de Suelo Urbano o de Suelo No Urbanizable, estableciéndose las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado y de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

## ARTÍCULO 166. - Sectores

Es la unidad básica de planeamiento de Suelo Urbanizable. Cada sector delimitado será objeto de un Plan Parcial. En cada sector debe producirse el reparto de cargas y beneficios para lo cual, los Planes Parciales delimitarán una o varias Unidades de Ejecución, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. (Artículos 117 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y artículos 36 a 38 del RGU)

## ARTÍCULO 167. - Intensidades

1. Las intensidades edificatorias del Suelo Urbanizable se determinan en fichas para el Sectorizado y en condiciones de delimitación de Sectores para el No Sectorizado.

2. A efectos de aplicación de la densidad en viviendas por Hectárea y del aprovechamiento máximo, la superficie computable será la medida realmente en el sector aunque sea superior o inferior a la definida en la ficha de características.

ARTÍCULO 168. - Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares será el que determine la Ley en el momento de aprobación del Plan Parcial. El porcentaje restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento y se localizará de forma que sea agrupable el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.

## CAPÍTULO II

## SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ARTÍCULO 169 - Determinación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las presentes Normas Subsidiarias se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que no reciben la clasificación de Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable Sectorizado.

ARTÍCULO 170 – Criterios y requisitos generales para la delimitación de Sectores y su desarrollo a través de Planes Parciales.

## 1. Calificación

Se podrán delimitar Sectores que se calificarán como residenciales, industriales o terciarios. No se podrán aprobar delimitaciones que supongan conflicto entre zonas con distinta calificación o imposibilidad de conectar coherentemente tramas urbanas

## 2. Magnitud

En general no se podrán delimitar Sectores cuyo tamaño implique una rentabilidad que no sea suficiente para asumir todas las cesiones y las cargas derivadas de la urbanización, sin que sea de aplicación el artículo 64 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## 3. Sistemas Generales de Equipamientos

Se preverá una reserva para estos Sistemas no menos del 5 por ciento de la totalidad de la superficie del Sector, con independencia de las dotaciones locales del mismo.

4. Sistemas Generales de infraestructuras y conexiones con los mismos

Se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de estas Normas Urbanísticas.

Sólo se podrá conectar con la red municipal de aguas si se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se contará con permisos suficientes de concesión de agua.

Udalerrientzat egungo sareari lotzea posible edo komenigarria ez bada, ur edangarrien hornidurarako behar diren obra guztiak egungo dira (bilketa, arazketa, ahalmenaren arauketa eta banaketa). Ur emakidak aurreikusitako kontsumorako kuantitatiboki nahikoa izan beharko du eta edangarritasun bermeak eduki beharko ditu.

Kasu bietan ur kontsumoen aurreikuspena zenbakitan kalkulatu da, eta bizitegi sektoreetarako gutxienez etxebizitzako eta eguneko 945 litroko hornidura bermatuko da.

Egungo baldintzak kaltetu gabe behar beste hustuketa atal edukiz gero baino ezingo zaio udal estolderia sareari lotu.

Udalerrientzat egungo sareari lotzea posible edo komenigarria ez bada, hondakin-uren hustuketarako behar diren obra guztiak egungo dira (estolderia, arazketa eta isurketa). Berariaz galarazita dago ur beltzak emari publikoetara zuzenean isurtzea. Euri-uren sarearen isurketa onartzen da sistema bereizlea balitz.

5. Komunikazioko azpiegiturak. Udalerriko bide sare orokorrerako lotura

Udalerriko bide sare orokorrerako lotura bermatuko da:

Hiri bideetara dagoen gunearen edo lehenago eraikitako beste batzuen ondoko sektoreen mugaketak badira. Hiri bilbe bateratua eta koherentea eratzeko moduan egituratuko da. Ondoko gunetzat joko da osorik edo zati batean dagoen gunearen 100 metroko perimetro-banda batean sartuta dagoena.

Errepide sarera dagoen gunetik bereizitako mugaketetan. Errepidetik gunerako sarbidea asfaltatuta egongo da eta kamioiak gurutzatu ahalko dira, galtzada gutxienez 6 m zabal izanik, eta albo banatan 1,5 metroko bazterbidea egonik. Errepiderako loturak lehenago Arabako Foru Aldundiaren aldeko txostena jaso beharko du. Aldundiak kasu bakoitzean bete beharko dituen baldintzak adieraziko ditu. Hura burutzeko behar diren lurra gordeko dira.

6. Garapen arrazionala bermatzeko lehenetsunak

Ez da sektore berririk mugatuko daudenak gutxienez ehuneko70ean finkatuta egon arte, lurzoru kalifikazio bakoitzeko. Arau Subsidiarioek mugatutako sektoreak garatzeak lehenetsuna izango du.

7. Asentu berrien morfologia eta diseinua

Orokorrean hiri bilbe definitua sortuz diseinatuko dira. Bilbeak diseinuaren barietatea eta eremuko guneen asentu sistema gorde beharko ditu, multzoen homogeneousunaren eta elementuen konplexutasunaren arteko proportzio egokian.

Eraikin bi baino gehiago eraiki beharreko jarduketetan galarazita dago eraikinen diseinua errepikatzea. Eraikinek zenbait bolumen atxiki izan dezakete fatxada guztira 20 m baino luzeagoa ez bada.

Proiektatutako eraikin berrien tratamendu arkitektonikoak bolumen osoa formalki lokabeak diren zenbait bolumenetan zatitu beharko du, osaketan hausturak edo aldaerak eraginez, tamaina handiagoko sustapen bateratuaren itxura ematen duten txandakatze edo errepikapen simetrikorik inolaz ere eragin gabe.

171. ARTIKULUA.- Sektoreak mugatzeko eta plan partzialen bidez garatzeko irizpideak eta baldintzak.

Sektorearen gutxienezko azalera	2 Ha.
Berezko erabilera	Bizitegia
Erabilera bateragarriak	Plan partzialak zehaztutakoa
Erabilera galaraziak	1 - 2.1 - 2.2 - 2.4 - 3
Gehienezko dentsitatea	10 etxebizitza/Ha
Sektoreko gehienezko b. besteko aprobetxamendua	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Gehienezko garaiera	7 m berezko erabilerarako
Garapen tresna	plan partziala eta hirigintza proiektua
Ekipamenduko toki sektorerako lagapenak	Sektorea mugatzeko unean indarrean dagoen legeraren arabera

Quando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). Se deberá contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para el consumo que se prevea y con garantías de potabilidad.

En cualquiera de los dos casos se realizará cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua, garantizando para sectores residenciales un abastecimiento mínimo de 945 l/viv/día.

Sólo se podrán conectar con la red municipal de alcantarillado si se dispone de secciones de evacuación suficientes sin perjudicar las condiciones de la red actual.

Quando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido). Se prohíbe expresamente cualquier vertido directo de aguas fecales a cauces públicos. Se permite el vertido de la red de pluviales si el sistema fuese separativo.

5. Infraestructuras de comunicación. Enlace con la red viaria general del municipio

Se garantizará el enlace con la red viaria general del municipio:

Con el viario urbano caso de delimitación de sectores contiguos al núcleo existente o a otros que se hubieran podido construir con anterioridad. Se articulará de modo que configuren una trama urbana unitaria y coherente. Se considerará núcleo contiguo todo aquel que quede incluido en todo o en parte en una banda de 100 m perimetral al núcleo existente.

Con la red de carreteras caso de delimitación de núcleos separados del existente. La vía de acceso desde la carretera al núcleo será asfaltada y permitirá el cruce de camiones con una anchura mínima de 6 m de calzada más 1,5 m de arcén a cada lado. El enlace con la carretera deberá contar previamente con el informe favorable de la Diputación Foral de Álava, quien señalará en cada caso las condiciones que deberá cumplir. Se reservarán los terrenos necesarios para su ejecución.

6. Prioridades para garantizar un desarrollo racional

No se delimitarán nuevos Sectores en tanto los existentes no se encuentren consolidados al menos en un 70 por ciento, para cada calificación de suelo. Será prioritario el desarrollo de los Sectores delimitados por las propias Normas Subsidiarias.

7. Morfología y diseño de los nuevos asentamientos

En general se diseñarán creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento de los núcleos del área, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos.

Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de dos. Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 20 m.

Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

ARTÍCULO 171 – Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores residenciales y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima del Sector	2 Ha.
Uso característico- Residencial	
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	1 - 2.1 - 2.2 - 2.4 - 3
Densidad máxima	10 viviendas/Ha
Aprovechamiento medio del Sector	máxim- 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima	7 m para el uso característico
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. L. de equipamiento	Según legislación vigente en el momento de la delimitación del sector

## Oharrak

Ez da onartuko erabilera eta jabari publikoko espazio libreen edo ekipamenduen kalifikazioa ematea euren baldintza topografikoengatik dagozkion instalazioak burutzeko egokiak ez diren lurri.

Ingurumen-eragina ebaluatuko da eta neurri zuzentzaileak definituko dira hura burutzea bermatzu.

**172. ARTIKULUA.-** Industria eta hirugarren sektoreko sektoreak mugatzeko eta plan partzialen bidez garatzeko irizpideak eta baldintzak.

Sektorearen gutxieneko azalera	3 Ha.
Berezko erabilera	Industria - Biltegiak eta handizkako salerosketak-Hirugarren sektorea
Erabilera bateragarriak	Plan partzialak zehaztutakoa
Erabilera galaraziak	1 - 6 (zaintzako etxebizitza izan ezik)
Tipologia	Eraikin bakartuak, parekatuak edo atxikiak
Sektoreko gehienezko b. besteko aprobetxamendua	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Gehienezko garaiera	7,00 m hirugarren sektorerako. Industriarako eta biltegi eta handizkako salerosketarako sektorea mugatzeko espedientean zehaztuko da.
Garapen tresna	plan partziala eta hirigintza proiektua
Ekipamenduko toki sektorerako lagapenak	Sektorea mugatzeko uanean indarrean dagoen legediaren arabera

## Oharrak

Ez da onartuko erabilera eta jabari publikoko espazio libreen edo horniduren kalifikazioa ematea euren baldintza topografikoengatik dagozkion instalazioak burutzeko egokiak ez diren lurri.

Ingurumen-eragina ebaluatuko da eta neurri zuzentzaileak definituko dira hura burutzea bermatzu.

**173. ARTIKULUA.-** Sektoreak mugatzeko prozedura  
Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeetako sektoreak hura idatzi aurretik mugatu beharko dira. Hasiera batean ezingo da plan partziala onartu mugaketa hori behin betiko onartuta egon gabe.

Plan partziala idatzi aurreko mugaketa Udalari eskatuko zaio. Plan partzialetarako legez xedatutako prozedurari jarraituko zaio behin betiko onarpene lortu arte izapidetzeko. Udalak hasiera batean hura onartzeak ez du bera lotuko sektorearen mugaketari edo hura garatzeko plan partzialari buruz gerora hartu beharko dituen erabaiei dagokienez.

Mugaketa agiria behin betiko onartzeak indarreko legedian lurzoru urbanizagarri sektorizaturako xedatutako araubidea emango dio sektoreari.

Sektorea mugatzeko eskabide agiriak honakoak izan beharko ditu gutxienez:

1. Sektorearen baitan egongo den eremu zehatzaren planoak, eskala nahikoan. Haietan, jabetzaren egitura, dauden erabilera, dauden eraikinak, dauden lurralde azpiegiturekiko erlazioak eta Plan Orokorren testuinguruan duten lurralde erlazioak islatuko dira.

2. Sektorearen eta azpiegiturretatik kanpoko elementuen eta sareen arteko loturen planoak, haien trazadura, dimentsioak eta ezauzgarriak definituz.

3. Proposamenaren tamaina eta haren xehetasunak zehazten dituzten planoak, herritarrengan, natura ingurunean, kultura balioan eta paisaian duen eragina baloratu ahal izateko.

4. Udallerriaren egitura osatzen duten bide eta zerbitzu sareekiko loturaren planoak.

5. Informazio eta justifikazio txostena, gutxienez honakoak jasoz:

a. Urbanizatu beharrendo edo haren komenigarritasunaren justifikazioa, hiri lurzoru kalifikatutakoan jarduketa burutzeak dakarren zailtasuna berariaz baloratuz.

b. Proposatutako ekimena bideragarria dela eta Udal Arau Subsidiarioetako estrategiarekin eta lurraldearen egitura orokorrekin bat datorrela erakusten duen justifikazioa.

c. Arauotako 167 eta 169. artikuluetan xedatutako irizpideen eta baldintzen justifikazioa.

## Observaciones

No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o equipamientos de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

**ARTÍCULO 172 –** Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores industriales y terciarios y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Industrial - Almacenes y comercio mayorista-Terciario
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	1 - 6 (excepto vivienda de guarda)
Tipología	Edificios aislados pareados o adosados
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima	7,00 m para uso terciario. Para uso industrial y almacenes y comercio mayorista se concretará en el expediente de delimitación del Sector.
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. L. de equipamiento	Según legislación vigente en el momento de la delimitación del sector

## Observaciones

No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación de impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

**ARTÍCULO 173 –** Procedimiento para la Delimitación de Sectores  
Los Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado deberán delimitarse previamente a la redacción del mismo. No se podrá aprobar inicialmente el Plan Parcial sin que dicha Delimitación se encuentre aprobada definitivamente.

La delimitación previa a la redacción del Plan Parcial se solicitará al Ayuntamiento. Se seguirá el procedimiento para su tramitación hasta la aprobación definitiva, establecido legalmente para los Planes Parciales. La aprobación inicial por parte del Ayuntamiento no vinculará a éste sobre futuros pronunciamientos que deba adoptar acerca de la propia delimitación del Sector o el Plan Parcial que lo desarrolle.

La aprobación definitiva del documento de delimitación conferirá al Sector el régimen establecido en la legislación vigente, para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

El documento de solicitud de la delimitación del Sector deberá contener como mínimo:

1. Planos, a escala suficiente, del área exacta que va a formar parte del Sector, en los que se reflejará la estructura de la propiedad, los usos existentes, las edificaciones existentes, la relación con las infraestructuras territoriales existentes y sus relaciones territoriales dentro del contexto del Plan General.

2. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.

3. Planos en los que se determine la magnitud de la propuesta y sus pormenores para permitir valorar su impacto sobre la población, el medio natural, el valor cultural y el paisaje.

4. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

5. Memoria informativa y justificativa que contemple al menos:  
a. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, valorando expresamente la dificultad de llevar a cabo la actuación en suelo clasificado como Urbano.

b. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia de las Normas Subsidiarias Municipales y la estructura general del territorio.

c. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los artículos 167 a 169 de estas Normas.

d. Udal egitura osatzen duten azpiegiturekiko eta bide eta zerbitzu sareekiko lotura egokiaren eta hura burutzeko behar diren lurraz izatearen justifikazioa.

i. Udal ur sareei lotzen zaizkienean, ur emari nahikoak daudela eta egungo sarearen arazketa edo presio baldintzak kaltetzen ez direla frogatzeko kalkulua eskatuko da. Ur emakidarako behar beste baimen izateari buruzko agiriak ere sartuko dira.

ii. Egungo sareari lotzea aurreikusi ez bada, ur edangarrien hornidurarako behar diren obra guztiak aurreikusiko dira (bilketa, arazketa, ahalmenaren arauketa eta banaketa). Halako kasuetan, ur kontsumo aurreikusiak zenbakitan kalkulatu dira eta kontsumo horretarako kuantitatiboki behar beste ur emakida izatearen eta edangarritasuna bermatuta egotearen justifikazioa sartuko da.

iii. Udal estolderia sareei lotzen zaizkienean, ur emari nahikoak daudela eta egungo sarearen arazketa edo presio baldintzak kaltetzen ez direla frogatzeko kalkulua eskatuko da.

iv. Egungo sareari lotzea aurreikusi ez bada, ur beltzen hustuketarako behar diren obra guztiak aurreikusiko dira (estolderia, arazketa eta isurketa).

v. Geroko asenturako arrisku naturalik ez dagoela behar bezala justifikatuko da edo, bestela, hartuko diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dira.

6. Programazioa, urbanizatzeko eta eraikinak burutzeko epeak zehaztuta.

174. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeko sektoreak urbanizatzeko prozesuan sartzen duten plan partzialen zehaztapenak

Hirigintza prozesuan lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeak sartzen dituzten plan partzialek, Arauotako 9. artikulua aipatu zehaztapenak ez ezik, honakoak izan beharko dituzte, gutxienez:

1. Sektorearen eta azpiegiturretatik kanpoko elementuen eta sareen arteko loturen planoak, haien trazadura, dimentsioak eta ezauzgarriak definituz.

2. Udallerriaren egitura osatzen duten bide eta zerbitzu sareekiko loturaren planoak.

3. Informazio eta justifikazio txostenean honakoak jasoko dira:

a. Proposatutako ekimena bideragarria dela eta Udal Arau Subsidiarioetako estrategiarekin eta lurraldearen egitura orokorrekin bat datorrela erakusten duen justifikazioa.

b. Sektorearen mugaketa onartutakoan onartutako betebeharrak eta konpromisoak bete izanaren justifikazioa.

c. Arauotako 167 eta 169. arteko artikuluetan jasotako irizpideen eta baldintzen justifikazioa, haiek betetzeko hartutako irtenbide zehatzak adieraziz.

d. Udal egitura osatzen duten azpiegiturekiko eta bide eta zerbitzu sareekiko lotura egokiaren eta hura burutzeko behar diren lurraz izatearen justifikazioa.

i. Udal ur sareei lotzen zaizkienean, ur emari nahikoak daudela eta egungo sarearen arazketa edo presio baldintzak kaltetzen ez direla frogatzeko kalkulua eskatuko da. Ur emakidarako behar beste baimen izateari buruzko agiriak ere sartuko dira.

ii. Egungo sareari lotzea aurreikusi ez bada, ur edangarrien hornidurarako behar diren obra guztiak aurreikusiko dira (bilketa, arazketa, ahalmenaren arauketa eta banaketa). Halako kasuetan, ur kontsumo aurreikusiak zenbakitan kalkulatu dira eta kontsumo horretarako kuantitatiboki behar beste ur emakida izatearen eta edangarritasuna bermatuta egotearen justifikazioa sartuko da.

iii. Udal ur sareei lotzen zaizkienean, ur emari nahikoak daudela eta egungo sarearen arazketa edo presio baldintzak kaltetzen ez direla frogatzeko kalkulua eskatuko da.

d. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.

i. Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

ii. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.

iii. Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.

iv. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).

v. Se justificará convenientemente la ausencia de riesgos naturales para el futuro asentamiento o, en su caso, se especificarán las medidas correctoras necesarias que se adoptarán.

6. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

ARTÍCULO 174 – Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado, deberán contener además de las determinaciones a que se refiere el Art. 9 de estas Normas, al menos las siguientes:

1. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.

2. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

3. En la memoria informativa y justificativa se contemplará:

a. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia de las Normas Subsidiarias Municipales y la estructura general del territorio.

b. Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos con la aprobación de la Delimitación del Sector.

c. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los artículos 167 a 169 de estas Normas, expresando las soluciones concretas adoptadas para su cumplimiento.

d. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.

i. Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

ii. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.

iii. Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.

iv. Egungo sareari lotzea aurreikusi ez bada, ur beltzen hustuketarako behar diren obra guztiak aurreikusiko dira (estolderia, arazketa eta isurketa).

4. Programazioa, urbanizatzeko eta eraikinak burutzeko epeak zehaztuta.

175. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen erabilerak

1. Sektorizatzeko prozedura hasten ez den bitartean honako erabilerak onartuko dira:

- Erabilerak publikoko edo gizarte intereseko jarduerak, honako baldintzak betetzen badira:

1.) Landa-ingurunean jarri behar izatea, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, geografia-, irakaskuntza- edo beste arlo bateko arazoak direla-eta, nahitaez aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako, edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzuak direlako.

2.) Isurketarik ez sortzea (edo dagokion arko organoaren baimena izatea); edo saneamendu sare nagusiek isurketa horiek ezabatzea.

3.) Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik ez eragitea.

- Nekazaritza ustiategiak. Nekazaritzako Jardunbide Onen Kodetik (Eusko Jaurilaritzaren abenduaren 22ko 390/98 Dekretua) eratorritako irizpideak hartu beharko dira kontuan tratamendu herbizida, fitosanitario edo ongarrizakoak aplikatzean, akuiferoak kutsa litezkeen dosiak saihesteko moduan.

- Lurraren erabilerari lotutako edo ez lotutako abeltzaintza ustiategiak. Sastegi, minda-hobi eta lurperatze hobi berriak edo substantzia kutsagarriak sor ditzaketen bestelako abeltzaintza azpiegiturak eraikiz gero, ahalmen eta diseinu neurriak ezarriko dira akuiferoak kutsatuko ez dituztela bermatzeko eta aipatu Nekazaritzako Jardunbide Onen Kodetik (Eusko Jaurilaritzaren abenduaren 22ko 390/98 Dekretua) eratorritako gomendioak jasoko dira. Halaber, jarduera baimena lortu behar ez duten jardueren zerrenda ezartzeko martxoaren 9ko 165/99 Dekretuan zentzu horretan zehaztutako neurriak bete beharko dira.

- Uretako ustiategiak.

- Nekazaritza-turismoa (nekazaritza ustiategiko ostatu turistiko zerbitzuak). Maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuan -irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua- edo hura ordeztzeko ondorengo araudian xedatutakoak arautuko du.

2. Lurzoru urbanizaezinerako xedatutako eraikuntza eta baime-nerako baldintzak aplikatuko dira, sektorizatzen ez den bitartean.

### III. KAPITULUA

#### LUROZRU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

176. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua

1. Epe ertainean gara eta urbaniza daitekeela aurreikusten dena da.

2. Lurzoru urbanizagarri sektorizaturako gehienez ere hamar urteko epea ezarri da plan partzialak idazteko. Plan horiek finkatuko dituzte, etapako planean, planeamenduko eremuko egikaritze unitateak lagatzeko eta urbanizatzeko betebeharrak betetzeko epeak. Epeak ezingo dira hamar urtetik gorakoak izan, plan partziala behin betiko onartzen den egunetik.

3. Dena dela, plan partzial bakoitza idazteko epe zehatzak sektoreen fitxetan islatu dira.

4. Baimena eskatzeko epea hiri lurzoruko jarduketa sistemati-koetarako ezarritako berbera izango da; alegia, sei urte hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratzen denetik.

5. Antolamenduko planoetan Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatuko (LUS) sektoreak mugatuko dira. Haien berariazko araudia eta esleututako intentsitateak honako fitxetan ezarri dira.

iv. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).

4. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

#### ARTÍCULO 175 - Usos del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. En tanto no se inicie el procedimiento de su sectorización los usos permitidos son:

- Actividades de utilidad pública o interés social en que concurren los siguientes requisitos:

1º) Que deban emplazarse en el medio rural, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicios a explotación de recursos primarios.

2º) Que no generen vertidos (o que presenten la pertinente autorización del Órgano de Cuenca correspondiente); o que estos vertidos se eliminen por las redes generales de saneamiento.

3º) Que no provoquen la erosión o pérdida de la calidad de los suelos.

- Explotaciones agrarias. Deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, de 22 de diciembre del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran ser contaminantes para los acuíferos.

- Explotaciones ganaderas ligadas o no al uso del suelo. En caso de construcción de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, de 22 de diciembre del Gobierno Vasco) y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad.

- Explotaciones acuícolas.

- Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria). Se rige por lo dispuesto en el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre, o normativa posterior que la sustituya.

2. Serán de aplicación las condiciones de edificación y de autorización previstas para el Suelo No urbanizable, en tanto en cuanto no se sectorice.

### CAPÍTULO III

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ARTÍCULO 176 - Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Es aquel que se prevé pueda ser desarrollado y urbanizado a medio plazo.

2. Para el Suelo Urbanizable Sectorizado se señala un plazo máximo de diez años para redactar los correspondientes Planes Parciales, siendo éstos, en su Plan de Etapas, los que fijen los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprenda el Área de planeamiento, no pudiendo exceder el plazo de diez años, desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

3. No obstante, los plazos concretos para la redacción de cada Plan Parcial queda reflejado en cada una de las fichas de los Sectores.

4. El plazo para la solicitud de licencia será igual al señalado para las Actuaciones Sistemáticas en Suelo Urbano; es decir, seis años desde la adquisición de derecho del aprovechamiento urbanístico.

5. En Planos de Ordenación se delimitan los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.). Su Normativa específica y asignación de intensidades se determina en las siguientes fichas.

<u>lurzoru urbanizagarri mugatua</u> <u>sus-r.1 sektorea</u>			
<b>Kokapena</b> Narbaizan, A-3012 errepidearen hegoaldean eta Aiduru ibaiaren ondoan			
<b>Garapenerako dokumentazioa</b> <b>plan partziala eta hirigintza proiektua</b>		<b>Kudeaketa</b> Egikaritze unitateak mugatzeko jarduketa sistemaren zehaztapena plan partzialean	
<b>Plan partziala onartzeko epea</b> UPO onartzen denetik 8 urte		<b>Urbanizatu beharreko azalera</b> Zona osoa	
<b>Azalera</b> 12.503,61 m <sup>2</sup> .		<b>Eraikinen tipologia</b> Plan partzialean zehaztu beharreko eraikin bakartua eta parekatua	<b>Erabilera orokorra</b> BIZITEGLIA
<b>ERABILERA XEHEAK</b>	BEREZKOAK		Familia bakarreko etxebizitza
	BATERAGARRIAK		Plan Partzialean zehaztuko da
	GALARAZIAK		GAINERAKOAK
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK</b>			
<b>Parametroa</b>	<b>Gehienez</b>	<b>Gutxienez</b>	<b>Oharrak</b>
HIRIGINTZAKO PARAMETROAK			
<b>Aprobetxamendua</b>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	Sektore osoari dagokionez Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 77.4 artikulua araber (Bigarren XI zuzenean aplikatuta)
<b>Dentsitatea (1)</b>	15 etx/hektarea	-	Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 77.4 artikulua araber (Bigarren XI zuzenean aplikatuta)
<b>ERAIKUNTZA PARAMETROAK</b>			
<b>Lurzatia</b>	-	750 m <sup>2</sup>	Ikus Ordenantzetako 109. artikulua eta hurrengoak
<b>Gehieneko garaiera</b>	-	7 m	Muga hori berezko erabilerari dagokio. Ikus Ordenantzetako 125. artikulua
<b>Beste parametro batzuk</b>	-	-	Plan Partzialaren araber
<b>LURZORU LAGAPENAK ESPAZIO LIBRE ETA EKIPAMENDUETARAKO</b>			
Plan partzialak zehaztuko du, indarreko legediaren araber.			
<b>BESTE BALDINTZA BATZUK</b>			
1. Ibilgailuen trafikoa duten kaleak gutxienez 10 m zabal izango dira. 2. Berdeguneen ehuneko60 gutxienez parkeen kategorian egongo dira. 3. Urpean geratzeko arriskuari buruzko azterlana idatzi beharko da.			
<b>OHARRAK</b>			
1) Araba Erdialdeko LPPko "Hazkunde berrien arauketa HBA - G5. Hirigintza garapenik gabeko gune berrien finkatzea" fitxaren araber.			

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SECTOR SUS-R.1	
<b>Situación</b> En Narvaja, al Sur de la carretera A-3012 y junto al río Aiduru			
<b>Instrumentos de desarrollo</b> Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		<b>Gestión</b> Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
<b>Plazo para aprobación del Plan Parcial</b> Desde la aprobación del P.G.M. 8 años		<b>Superficie a urbanizar</b> La totalidad de la zona	
<b>Superficie</b> 12.503,61 m <sup>2</sup> .	<b>Tipología edificatoria</b> Edificación aislada y pareada a concretar en el Plan Parcial	<b>Uso global</b> RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	CARACTERÍSTICOS	Residencial unifamiliar	
	COMPATIBLES	A concretar en el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
<b>Parámetro</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>Aprovechamiento</b>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	Referido a la totalidad del Sector Según art. 77.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo (por aplicación directa de su D.T. Segunda)
<b>Densidad (1)</b>	15 viv/hectárea	-	Según art. 77.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo (por aplicación directa de su D.T. Segunda)
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
<b>Parcela</b>	-	750 m <sup>2</sup>	Ver Art. 109 y ss de las Ordenanzas
<b>H. Máxima</b>	-	7 m	Esta limitación se refiere al uso característico. Ver Art. 125 de las Ordenanzas
<b>Otros parámetros</b>	-	-	Según Plan Parcial
<b>CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</b>			
Las determinará el Plan Parcial según la legislación vigente.			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las calles con tráfico rodado tendrán una anchura no inferior a 10 m.</li> <li>Al menos el 60 por ciento de las zonas verdes corresponderán a la categoría de parques.</li> <li>Será necesaria la preceptiva redacción de un Estudio de Inundabilidad del Sector.</li> </ol>			
<b>OBSERVACIONES</b>			
1) De conformidad con la ficha "Regulación de nuevos crecimientos RNC – G5. Consolidación de los núcleos nuevos sin desarrollo urbanístico" del PTP de Alava Central.			

## IX TITULUA

## LURZORU URBANIZAEZINEKO BERARIAZKO ARAUAK

## I. KAPITULUA

BERARIAZKO ORDENANTZAK LURZORU  
URBANIZAEZINAREN MAILEN ARABERA

## 177. ARTIKULUA.- Kontzeptua.

Lurzoru urbanizaezina dira euren natura, ingurumen edo paisaia ezaugarriengatik, nekazaritza, basogintza edo abeltzaintza balioagatik edo aberastasun naturalengatik, edo antzekotzat jotzen diren beste batzuegatik, hirigintza prozesuetatik kanpo utzi behar direnak.

## 178. ARTIKULUA.- Herrigunea

Herrigunea osatzeko arriskutzat jotzen da, 1976ko Lurzoruaren Legeko 86. artikuluan xedatutakoaren ondoretarako, eta lurzoruaren eta hiri antolamenduaren araubideari buruzko premiazko neurriei buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Legeko 1.2 artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe, 500 metroko erradioan etxebizitzarako hiru eraikin baino gehiago daudenean, edo hirigintzako lurzatiak egiten direnean. Lurzatiak lursailak aldi berean edo bata bestearen atzean lote batean edo gehiagotan zatitza edo birzatiatzea da, honako inguruabarren bat betetzen denean:

a) Lursail nagusi batean urbanizatzeko lanak egiten direnean, lurra lotetan birzatiatzen denean edo baterako eraikuntza egitea edo, baterako jarduketak izan gabe, hirigintza plan edo prozesu bateratu bat dagoela ondorioztatu ahal izatea.

b) Landa xedeetarako egokia ez diren edo dagoen eskualdean nekazaritza eta abeltzaintza erabileretarako tradiziozko lurzatiak ereduaren aurka dauden banaketak, lurzatiaren forma eta eraikin tipologia izatea.

c) Kartografia ofizialetan adierazita ez dauden sarbide komun edo eskusiboak edukitzea, edo barruan ibilgailuentzako bide komunal asfaltatuak edo trinkotuak edukitzea, ibilgailuentzako zabalera bi metro baino handiagoa izanda, espaloien zintarraketa izan zein ez.

d) Multzo osorako ur hornidura zerbitzuak edukitzea, lurrazpiko ubideratzeak direnean; guztientzat komuna den transformazio-estazio izanda multzo osorako argindar hornidura edukitzea; bilketa bakarreko saneamendu sarea izatea, edo zerbitzu horietako edozein esparru komunaletatik joatea.

e) Gizarte, osasun, kirol, aisia eta jolas, merkataritza edo antzeko zentro komunaletako instalazioak edukitzea lurzatiaren erabilazaileren erabilera pribaturako.

f) Eraikita edo proiektuan jabetza horizontaleko araubidean etxebizitza gisa, erabilera ez iraunkorreko familiabakarreko etxebizitza gida erabil daitezkeen eraikinak edukitzea.

g) Lursailen edo haren inguruan haren kokapena eta ezaugarriak seinaleztatzeko merkataritzako publizitate argia edo inprimatutako publizitatea edo gizarte komunikabideetan iragarkiak egotea, onartu edo argitaratu zeneko data edo eman zuen organoa agertu gabe.

## 179. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizaezinaren mailak.

1. Lurzoru urbanizaezinaren honako antolamendu mailak ezarri dira:

1. zona.- Babes Bereziko Zona.
  2. zona.- Ingurumena hobetzeko zona.
  3. zona.- Basoak.
  4. zona.- Nekazaritza eta abeltzaintza zona eta landazabalak.
  5. zona.- Azaleko Urak Babesteko Zona.
  6. zona.- Energia eolikoa ekoizteko zona. Elgea - Urkilla
2. Gainarritako baldintza hauek hartu dira aintzat:
- A. Komunikazio bideak.
  - A.1.- Errepideak.
  - A.2.- Abelbideak.
  - A.3.- Burdinbide berdea.

## TÍTULO IX

## NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I

ORDENANZAS ESPECÍFICAS SEGÚN  
CATEGORÍAS DE S.N.U.

## ARTÍCULO 177. - Concepto.

Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales, u otras consideraciones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

## ARTÍCULO 178. - Núcleo de población.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo de 1976, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.2 de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, cuando existan más de tres edificaciones destinadas a vivienda en un radio de 500 m., o cuando se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.

b) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.

c) Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

d) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

e) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

f) Tener construidas o en el proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

g) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o publicación, o el órgano que la otorgó.

## ARTÍCULO 179. - Categorías de Suelo No Urbanizable.

1. Se establecen las siguientes Categorías de Ordenación del Suelo No Urbanizable:

- Zona 1.- Zona de Especial Protección.
  - Zona 2.- Zona de Mejora Ambiental.
  - Zona 3.- Zona Forestal.
  - Zona 4.- Zona Agroganadera y Campiña.
  - Zona 5.- Zona de Protección de Aguas Superficiales.
  - Zona 6.- Zona de Producción de Energía Eólica. Elgea- Urkilla
2. Se consideran los siguientes condicionantes superpuestos:
- A. Vías de Comunicación.
  - A.1.- Carreteras.
  - A.2.- Vías Pecuarias.
  - A.3.- Vía Verde.



A.4.- Santiagoko bidea.

A.5.- Landa bideen sarea

B. Zona ezegonkorak edota higakorak.

C. Urak gainez egin dezakeen guneak.

D. Akuiferoen urrakortasuna

E. Interes historikoko tokiak (zona arkeologikoak eta intereseko eraikinen inguruak).

F. Paisaia Bereziak eta Bikainak

G. Korridore ekologikoak

3. 1, 2 eta 3 zonetan kokatu behar diren abeltzaintzako jardueri; silbikultura edo basogintzakoei; erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinei eta aireko lineei araudi orokorrak eta haietako bakoitzaren sektorekoak aplikatuko zaizkie, ingurunean duten eragina ebaluatu ondoren.

180. ARTIKULUA.- 1. zona - Babes Bereziako Zona.

1. Haietan dagoen landareta berezia dela-eta duten ingurumen, paisaia, ekologia edo zientzia balio bereziagatik, hirigintza prozesu orotatik aldenduta egotea merezi duten guneak dira. Katgoria horretan honako guneak sartzen dira:

- Eginkizun garrantzitsua betetzen dute funtsezko prozesu ekologikoei eusten: lurzoruak babesten, akuiferoak birbetetzen, etab.

- Desagertzeko arriskuan edo, nazioarteko hitzarmenak edo berariazko xedapenak direla-eta, babes berezia behar duten ondo zaindutako habitat naturalen laginak.

- Mehatxupeko espezie gisa katalogatutako animalia edo landare populazioak, elementu endemikoen kontzentrazio handiak edo nazioarteko hitzarmenak edo berariazko xedapenak direla-eta babes berezia behar duten espeziak gordetzen dituzten eremuak.

- Landa edo basa paisaia orekatuak, edertasun edo balio kultural apartekoak, hala nola aztarnategi paleontologikoak, mineralak, etab.

- Arraroak edo bereziak izateagatik nabarmentzen diren elementu naturalak dauzkaten eremuak, edo interes zientifiko bereziak dauzkatena.

- EAEko Naturaguneen Katalogo Irekian sartutako eremuak.

- EAEko Hezeguneen Lurraldeko Plan Sektorialak inbentariatutako eremuak.

Udalerrri honetan, babes bereziko maila honakoak osatzen dute:

• Ingurumen-eraginari buruzko txostenari jarraituz, planeamenduak xedatutako esparruak.

• EAEko Naturaguneen Katalogo Irekian sartuta dauden zonak. Hauek dira:

- Katalogoko 52. zk.: Aizkorri - Altzania - Urkilla - Elgea eta Zaraya mendilerroa

- Katalogoko 73. zk.: Entzia mendia San Kristobalgor hariztiarekin.

- Katalogoko 55. zk.: Hariztiak - Arabako Lautadako irla: Luzuriagako hariztia, Ordoñanako hariztia eta Mezkiako hariztia.

- Katalogoko 71. zk.: Gasteizko ekialdeko mendiak Itxogaineko parajea.

- Katalogoko 61. zk.: Aldaiako mendiak

• Hezeguneak. Hauek dira:

- Inbentarioko B7A1 zk.: Bikuñako aintziratoa

- Inbentarioko B9A2 zk.: Mezkiako urmaela

- Inbentarioko B11A112 zk.: Ullibarriko ihintza larrea - Jauregi

- Inbentarioko B11A113 zk.: Ullibarriko ihintza larrea - Jauregi

- Inbentarioko FA70 zk.: Egilazko urmaela

- Inbentarioko FA71 zk.: Luzuriagako urmaela

- Inbentarioko FA72 zk.: Malterzioko urmaela (La Madura)

- Inbentarioko FA73 zk.: Narbaxako urmaela I

- Inbentarioko FA74 zk.: Narbaxako urmaela II

- Inbentarioko FA75 zk.: Erdoñanako urmaela

- Inbentarioko FA77 zk.: Bikuñako urmaela

A.4.- Camino de Santiago.

A.5.- Red de Caminos Rurales

B. Áreas inestables y/o erosionables.

C. Areas inundables.

D. Vulnerabilidad de acuíferos

E. Lugares de interés histórico (zonas arqueológicas y entornos de edificios de interés).

F. Paisajes Singulares y Sobresalientes.

G. Corredores Ecológicos.

3. Las actividades ganaderas; silvícolas o forestales; edificios de utilidad pública e interés social líneas de tendido aéreo, que deban emplazarse en las Zonas 1,2 y 3, les será de aplicación las normativas generales y sectoriales de cada una de ellas previa evaluación de su incidencia en el medio.

ARTÍCULO 180.- Zona 1 – Zona de Especial Protección.

1. Son las áreas que, por su especial valor ambiental, paisajístico, ecológico o científico derivado de la vegetación singular que sobre ellas existe, merecen estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Se incluyen en esta categoría las áreas que:

- Desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de suelos, la recarga de acuíferos, etc.

- Muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas, requieran una protección especial.

- Áreas que alberguen poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.

- Paisajes rurales o agreste armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural como yacimientos paleontológicos, minerales, etc.

- Áreas que contengan elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad, o tengan interés científico especial.

- Áreas incluidas en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales de la C.A.P.V.

- Áreas inventariadas por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V.

En este municipio, la categoría de especial protección se integra por:

• Los espacios que el planeamiento determina, en consonancia con el Informe de Impacto Ambiental.

• Las zonas que se encuentran incluidas en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales de la C.A.P.V. Son las siguientes:

- Nº de Catálogo 52: Sierra de Aizkorri - Altzania - Urkilla - Elgea y Zaraya

- Nº de Catálogo 73: Sierra de Entzia con el Robledal de San Cristóbal.

- Nº de Catálogo 55: Robledales - Isla de la Llanada Alavesa: Robledal de Luzuriaga, Robledal de Ordoñana y Robledal de Mezki.

- Nº de Catálogo 71: Montes de Vitoria Orientales en el Paraje de Itxogaina

- Nº de Catálogo 61: Montes Aldaya

• Zonas húmedas. Son las siguientes:

- Nº de inventario B7A1: Lagunilla de Bikuña

- Nº de inventario B9A2: Charca de Mezki

- Nº de inventario B11A112: Prado Juncal de Ullibarri- Jauregui

- Nº de inventario B11A113: Prado Juncal de Ullibarri- Jauregui

- Nº de inventario FA70: Balsa de Eguilaz

- Nº de inventario FA71: Balsa de Luzuriaga

- Nº de inventario FA72: Balsa de Maltercio (La Madura)

- Nº de inventario FA73: Balsa de Narvaja I

- Nº de inventario FA74: Balsa de Narvaja II

- Nº de inventario FA75: Balsa de Ordoñana

- Nº de inventario FA77: Balsa de Bikuña

• Aizkorri – Aratz Parke Naturalaren periferiako zona (PN-008; Z-31):

Apirilaren 4ko 76/2006 Foru Dekretuak izendatuta. Apirilaren 4ko 75/2006 Dekretuak onartutako NBAPn (Natura Baliabideen Antolamendu Plana) eta EKPGn (Erabilera eta Kudeaketa Plan Gidaria) xedatutakoa beteko da.

Aizkorri – Aratz Natura Parke izendarazi duten helburuak eta NBAPn xedatutakoak lortzea galaraz edo eragoz dezakeen jarduketa oro organo kudeatzaileak baimendu beharko du.

Halaber, Natura Parkearen organo kudeatzaileak, periferiako babes zonan, Parke Naturalaren errealitate fisikoa edo biologikoa kaltetu edo alda dezakeen jardura orenen berri emango du.

2. Erabiltzeko irizpide orokorra:

Eremu horietan, honako irizpidea aplikatuko da: esku-hartzeko antropikoa mugatuko da, lehendik dagoen egoerari eutsi baino ez da egingo, eta zona aprobetxamenduen pean balego, aprobetxamendu hori jasangarria izatea bultzatuko da, erabilitako baliabidea berritzen dela ziurtatuz.

3. Bultzatutako jarduerak:

Ekosistemaren ingurumena zaintzeko eta hobetzeko jarduerak baino ez dira bultzatuko, ondo zaindutako natura-inguruneak direlako eta, halakoak ere, erakunde publikoen kontrolpean egongo dira.

4. Jarduera onargarriak:

Onargarritzat joko dira honako jarduerak: aisiarako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, ekipamendu handirik gabeko jardura bigunetan oinarrituta badaude, txangozaletasuna eta behaketa, ingurune fisikoan eragin handirik ez badute eta burutu ahal izateko azpiegiturak edo egokitzapenik behar ez duen oinezkoen igarotze hutsa badakarte (mendi-ibilietarako bidezidorrak, begiratokiak, etab. hobetzeko eta mantentzeko obra txikiak onartuko dira, arretatsuak eta paisaian integratuak direla uste baita), abeltzaintza, basogintza, aireko lineak, lurrazpiko lineak, B motako lineako zerbitzuetarako instalazio teknikoak eta erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak (ikus 179.3 art.).

5. Galarazitako jarduerak:

Galarazita egongo dira irizpide orokorrekiren bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, aisiarako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, behar dituzten aisia edota harrerako ekipamenduek zenbait motatako jolas-jardueretarako esparru jakin bat egokitzea eskatzen badute, eta ekipamendu mota guztiak, mahaiak, jesarlekuak, barbakoak, iturriak, komunak, jolasak eta tamaina txikiak eraikinak instalatzea. Halaber, galarazita daude nekazaritza, negutegiak, nekazal industriak, atar-kuntzako jarduerak, garraio bideak, A motako lineako zerbitzuetarako instalazio teknikoak, hondakindegia eta zabortegeak eta eraikuntza erabilera guztiak, erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

6. Hartzen duten eremu osoan EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala aplikatuko da.

6.1 Hezeguneetan baimendutako erabilerak: EAEko Hezeguneen Lurraldeko Plan Sektorialean xedatutakoak.

6.2. Bikuñako aintziraxoak bere babes eremu zehatzak dauzka, planoetako grafikoetan jasota, eta EAEko Hezeguneen Lurraldeko Plan Sektorialean harentzat xedatutakoa aplikatuko da.

181. ARTIKULUA.- 2. zona – Ingurumena hobetzeko zona.

1. Baso andeatuei, sasi guneei eta bazterreko lurzoruei aplikatzen zaie, barrualdean edo balio handiagoko guneen ondoan egoteagatik, kalitate maila handiagotarrantz bilakatzeari onuragarria irizten zaionean.

2. Erabiltzeko irizpide orokorra:

Zona horiek bilakaraztea, egungo egoera, egoera ekologiko eboluzionatuetarantz birbideratuz.

3. Bultzatutako jarduerak:

Ekosistemaren birgaitzea eta zaintza bultzatuko dira.

• Zona periférica del Parque Natural de Aizkorri – Aratz (PN-008; Z-31):

Declarado por Decreto 76/2006, de 4 de abril. Se cumplirá lo dispuesto en el PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) aprobado por Decreto 75/2006, de 4 de abril, y PRUG (Plan Rector de Uso y Gestión)

Toda actuación que pueda impedir o dificultar la consecución de los objetivos que motivan la declaración de Aizkorri – Aratz como Parque Natural, así como los establecidos en el PORN, deberá ser autorizada por el órgano gestor.

El órgano gestor del Parque Natural informará asimismo, en la zona periférica de protección, cualquier actividad que pueda afectar o alterar la realidad física o biológica del Parque Natural

2. Criterio general de uso:

En estas áreas, el criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

3. Actividades propiciadas:

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

4. Actividades admisibles:

Se consideran admisibles las actividades de uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas sin equipamientos significativos, excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica (a excepción de pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos para la práctica de senderismo, miradores, etc. que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje), la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal Tipo B y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social (ver art. 179.3).

5. Actividades prohibidas:

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las de uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural que conlleven equipamientos del ocio y/o acogida que impliquen la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, así como la instalación de equipamientos de todo tipo, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicio sanitarios, juegos o edificaciones de pequeña entidad. También se prohíbe la agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A, las escombreras y vertederos y todos los Usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

6. En todo el ámbito que comprenden será de aplicación el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V.

6.1 Usos Permitidos en las zonas húmedas: los establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V.

6.2. La Lagunilla de Vicuña tiene su propias y específicas áreas de protección, que se grafían en planos, y será de aplicación lo que dispone para la misma el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V.

ARTÍCULO 181. – Zona 2 – Zona de Mejora Ambiental.

1. Se aplica a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor, se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

2. Criterio general de uso:

Hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

3. Actividades propiciadas:

Se propiciarán la regeneración del ecosistema así como su conservación.

#### 4. Jarduera onargarriak:

Onargarritzat joko dira honako jarduerak, murrizketarik gabe: turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, ekipamendu handirik gabeko jarduera bigunetan oinarrituta badaude, txangozaletasuna eta behaketa, ingurune fisikoan eragin handirik ez badute eta burutu ahal izateko azpiegiturarik edo egokitzapenik behar ez duen oinezkoen igarotze hutsa badakarte (mendi-ibilietarako bidezidorrak, begiratokiak, etab. hobetzeko eta mantentzeko obra txikiak onartuko dira, arretatsuak eta paisaian integratuak direla uste baita).

Onargarria da olgeta intentsiboa, honela ulertuta: aisiarako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, behar dituzten aisia edota harrerako ekipamenduek zenbait motatako jolas-jardueretarako esparru jakin bat egokitzzea eskatzen badute, eta ekipamendu mota guztiak, mahaiak, jesarlekuak, barbakoak, iturriak, komunak, jolasak eta tamaina txikiko eraikinak instalatzea. Onargarriak dira ehiza- eta arrain-jarduerak, abeltzaintza, basogintza, nekazal industriak, aterakuntzako jarduerak, garraio bideak, aireko lineak, lurrazpiko lineak, B motako lineako zerbitzuetarako instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoetarako zaborteak eta erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak ere onargarriak izango dira Araudi honetan xedatutako baldintzetan. (ikus 179.3 art.).

#### 5. Galarazitako jarduerak:

Galarazita egongo dira irizpide orokorrekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, nekazaritza, negutegiak, A motako lineako zerbitzuetarako instalazio teknikoak, eta eraikuntza erabilera guztiak, erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

#### 182. ARTIKULUA. - 3. zona - Basoak.

1. Basoetan sartzen dira, egungo erabileragatik edota eman dakiekeen erabileragatik (malda, arriskuak, arroen babesa, etab.) basoko erabilerara argi bideratuta dauden lurak. Ez dira sartzen, landazabalean egonda, haiek osatzen dituzten elementuak diren eta, beraz, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerekin uztartu eta txandakatu daitezkeen egungo basoak.

#### 2. Erabiltzeko irizpide orokorra:

Zona horietan irizpide orokorra basogintza antolatu eta mugagabea bermatzea da, masen ekoizpen jasangarria bermatuz. Irizpide hori arriskuan jartzen ez duten jarduerak onartu beharko dira, arrisku naturalak gutxitzeko mugei lotuta beti.

#### 5. Lagundutako jarduerak:

Lurzoruaren basogintza bultzatuko da, masak zainduz eta berrituz irizpide orokorrari eta basogintzaren sektoreko planeamenduan xedatutakoari jarraituz.

#### 6. Jarduera onargarriak:

Onargarritzat joko dira, murrizketarik gabe, zaintza, ingurumenaren hobekuntza eta olgeta estentsiboa, honela ulertuta: aisiarako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, ekipamendu handirik gabeko jarduera bigunetan oinarrituta badaude, txangozaletasuna eta behaketa, ingurune fisikoan eragin handirik ez badute eta burutu ahal izateko azpiegiturarik edo egokitzapenik behar ez duen oinezkoen igarotze hutsa badakarte (mendi-ibilietarako bidezidorrak, begiratokiak, etab. hobetzeko eta mantentzeko obra txikiak onartuko dira, arretatsuak eta paisaian integratuak direla uste baita).

Onargarria da olgeta intentsiboa, honela ulertuta: aisiarako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, behar dituzten aisia edota harrerako ekipamenduek zenbait motatako jolas-jardueretarako esparru jakin bat egokitzzea eskatzen badute, eta ekipamendu mota guztiak, mahaiak, jesarlekuak, barbakoak, iturriak, komunak, jolasak eta tamaina txikiko eraikinak instalatzea.

Onargarriak dira ehiza- eta arrain-jarduerak, nekazaritza, abeltzaintza, nekazal industriak, aterakuntzako jarduerak, garraio bideak, aireko lineak, lurrazpiko lineak, A motako eta B motako lineako zerbi-

#### 4. Actividades admisibles:

Se considera admisible sin restricciones las actividades de uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas sin equipamientos significativos, excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica (a excepción de pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos para la práctica de senderismo, miradores, etc. que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje).

Es admisible el recreo intensivo, entendido como uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural que conlleven equipamientos del ocio y/o acogida que impliquen la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, así como la instalación de equipamientos de todo tipo, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicio sanitarios, juegos o edificaciones de pequeña entidad. Son admisibles las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal Tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles también con las condiciones establecidas en esta Normativa. (ver art. 179.3).

#### 5. Actividades prohibidas:

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las de agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A, y todos los Usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

#### ARTÍCULO 182. - Zona 3 - Zona Forestal.

1. El área forestal incluye los terrenos que, por su uso actual, y/o razones de vocación de uso (pendiente, riegos, protección de cuencas, etc) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son, por tanto, susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

#### 2. Criterio general de uso:

En estas zonas el criterio general es garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan ese criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riegos naturales.

#### 5. Actividades propiciadas:

Se propiciará el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.

#### 6. Actividades admisibles:

Se considera admisible sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo, entendido como las actividades de uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas sin equipamientos significativos, excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica (a excepción de pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos para la práctica de senderismo, miradores, etc. que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje).

Es admisible el recreo intensivo, entendido como uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural que conlleven equipamientos del ocio y/o acogida que impliquen la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, así como la instalación de equipamientos de todo tipo, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicio sanitarios, juegos o edificaciones de pequeña entidad.

Son admisibles actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, la ganadería, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subte-

tzuetarako instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoetarako zaborteak eta erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak ere onargarriak izango dira Araudi honetan xedatutako baldintzetan. (ikus 179.3 art.).

Erabilera horietan berariaz sartuta daude estrategia- eta gerrajolasak, munizio landare espezieak kaltetzen ez dituen pintura ekologikoa baino ez badarabilte, baina jolas horietarako ezin da eraikinik egin.

#### 7. Galarazitako jarduerak:

Galarazita egongo dira irizpide orokorrek bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, nekazaritza, negutegiak, eta eraikuntza erabilera guztiak, erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

183. ARTIKULUA.- 4. zona – Nekazaritza eta abeltzaintza zona edo landazabala.

1. Maila horretan daude nekazaritzarako ahalmen handiena duten lurzuak.

#### 2. Erabiltzeko irizpide orokorra:

Maila horretan tratamendurako irizpide orokorra honakoa izango da: lurzoruen nekazaritza ahalmenari eustea, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak eta, haiekin bateragarriak izanda, nekazaritza ekosistemak eta paisaiak iraunaraztea bermatzea. Dena dela, gainerako erabilera onargarriak, basogintza barne, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren mende egongo dira. Arreta berezia jarriko da eraikuntza eta balio ekologiko handiko lurzoruak okupatzen duten azpiegituren ezarpen prozesuak eta nekazaritzako zonak zatitzea eta uharte bihurtzea eta haietan burutzen diren jarduerentzako ondorio kaltegarriak dakartzaten prozesuak kontrolatzeko.

#### 3. Lagundutako jarduerak:

Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera guztiak bultzatuko dira, batez ere nekazaritza ustiapenaren intentsitatea handitzen dutenak.

#### 4. Jarduera onargarriak:

Onargarritzat joko dira, murrizketarik gabe, zaintza, ingurumenaren hobekuntza eta olgeta estensiboa, honela ulertuta: aisiarako, turismoarako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, ekipamendu handirik gabeko jarduera bigunetan oinarrituta badaude, txangozaleasuna eta behaketa, ingurune fisikoan eragin handirik ez badute eta burutu ahal izateko azpiegiturarik edo egokitzapenik behar ez duen oinezkoen igarotze hutsa badaukarte (mendi-ibilietarako bidezidorrak, begiratokiak, etab. hobetzeko eta mantentzeko obra txikiak onartuko dira, arretatsuak eta paisaian integratuak direla uste baita).

Onargarria da olgeta intentsiboa, honela ulertuta: aisiarako, turismoarako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabilera eta gozamina, behar dituzten aisia edota harrerako ekipamenduek zenbait motatako jolas-jardueretarako esparru jakin bat egokitzea eskatzen badute, eta ekipamendu mota guztiak, mahaia, jesarlekuak, barbakoak, iturriak, komunak, jolasak eta tamaina txikiko eraikinak instalatzea.

Onargarriak dira ehiza- eta arrain-jarduerak, negutegiak, basogintza, nekazal industriak, aterakuntzako jarduerak, garraio bideak, aireko lineak, lurrazpiko lineak, A motako eta B motako lineako zerbitzuetarako instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoetarako zaborteak eta erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikinak ere onargarriak izango dira Araudi honetan xedatutako baldintzetan. Nekazaritza eta abeltzaintza ustategiei lotutako etxebizitzak onartzen dira.

Erabilera horietan berariaz sartuta daude estrategia- eta gerrajolasak, munizio landare espezieak kaltetzen ez dituen pintura ekologikoa baino ez badarabilte, baina jolas horietarako ezin da eraikinik egin.

Halaber, sartuta daude nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari zuzenean lotuta egonda kokapen berean dauden nekazal industriak.

rráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal Tipo A y Tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles también con las condiciones establecidas en esta Normativa. (ver art. 179.3).

En estos usos queda expresamente incluida la práctica de juegos de estrategia y bélicos que utilizan como munición sólo pintura ecológica que no dañe a las especies vegetales, y sin que se permita construcción alguna para la práctica de dichos juegos.

#### 7. Actividades prohibidas:

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las de agricultura, invernaderos, y todos los usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

ARTÍCULO 183. – Zona 4 - Zona Agroganadera o Campiña.

1. Tienen esta categoría aquellos suelos con mayor capacidad para el uso agrícola.

#### 2. Criterio general de uso:

El criterio general de tratamiento en esta categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en éstas.

#### 3. Actividades propiciadas:

Se propiciarán todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento de la intensidad de la explotación agrícola.

#### 4. Actividades admisibles:

Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo, entendido como las actividades de uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas sin equipamientos significativos, excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica (a excepción de pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos para la práctica de senderismo, miradores, etc. que se presuman cuidadosas e integradas en el paisaje).

Es admisible el recreo intensivo, entendido como uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural que conlleven equipamientos del ocio y/o acogida que impliquen la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, así como la instalación de equipamientos de todo tipo, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicio sanitarios, juegos o edificaciones de pequeña entidad.

Son admisibles las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal Tipo A y Tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles también con las condiciones establecidas en esta Normativa. Se admiten las viviendas vinculadas a explotación agrícola y ganadera.

En estos usos queda expresamente incluida la práctica de juegos de estrategia y bélicos que utilizan como munición sólo pintura ecológica que no dañe a las especies vegetales, y sin que se permita construcción alguna para la práctica de dichos juegos.

Quedan también incluidas las industrias agrarias vinculadas directamente a la explotación agropecuaria, y que se localicen en el mismo emplazamiento.

## 5. Galarazitako jarduerak:

Galarazita egongo dira irizpide orokorrekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, amerikar bisoiaren abeltzaintza ustiategiak eta bizitegi bakartuak, nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi bati lotuta egon ezean.

## 184. ARTIKULUA.- 5. zona – Azaleko uren babeseko zona.

1. Honakoek osatzen dute: 100 metroko lur banda batek, ubideen albo bietatik neurtuta, eta 200 metroko zabalerako perimetroko banda batek, laku edo aintziren maila gorenari edo urtegiaren maila goren arruntari –presan gora eta bere isuri arroaren barruan- dagokion lerrotik neurtuta.

2. 100 metro horien eremu osoan abenduaren 28ko 455/1999 Dekretuak onartutako Euskadiko Autonomia Erkidegoko (Mediterraneoko isurialdea) Ertzen eta Erreken Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean xedatutako araudi orokorra aplikatuko da.

3. 100 metroko banda horren barruan, planoetan beste bat irudikatuko da. Beste banda horrek arroaren ertzeko lerroarekiko paralelo eta harekin mugakidea den lurzoru zerrenda bat mugatuko du. Haren zabalera arro mota bakoitzeko dago ezarrita abenduaren 28ko 455/1999 Dekretuak onartutako Euskadiko Autonomia Erkidegoko (Mediterraneoko isurialdea) Ertzen eta Erreken Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialaren Araudiko F.1 idatz-zatiko 1. puntuan. Haren zonakitze eta arauketa osoa aplikatuko da bertan. Zerrenda hori ere planoetan jasoko da.

4. Udal planeamenduaren arabera lehenagotik eginda dauden instalazioak eta eraikinak, Lurralde Plan Sektorial horretan xedatutakoaren aurkakoak badira, antolamendutik kanpo geratuko dira Berrikuspen hau onartzen denean, baina haietan Arautako 74. artikuluan aipatu obrak egin ahalko dira.

5. Erabilerak: Lurralde Plan Sektorialean zona bakoitzarentzat xedatutakoak.

## 185. ARTIKULUA.- 7. zona – Energia eolikoa ekoizteko zona. Elgea - Urkilla

1. Planoetan irudikatuko dira, EAEko Energia Eolikorako Lurralde Plan Sektorialean sartuta egoteagatik, halako instalazioak jartzea onartzen den guneak: Elgea - Urkilla mendilerroak.

## 2. Baimendutako erabilerak eta jarduketak:

- Parke eolikoaren eraikuntza eta funtzionamenduari lotutako erabilerak, eta instalazio horiekin bateraezinak ez direnak. Hori dena, parke eolikoek eta haiei lotutako erabilerak bete behar dituzten baimen prozeduretan ezarritako mugekin (ingurumen-eraginaren ebaluazioa, erabilerak publikoko mendien aldi baterako okupazioa, etab.).

- Zuhazkia eta zuhaitz autoktonoen landare estalkia berreskuratzeko jarduketak, aprobetxamendu eolikoarekin bateraezinak ez badira.

## 3. Galarazitako jarduerak:

Berariak galarazita daude lurzoruen higadura edo kalitatearen galera eragiten dituzten erabilerak.

## 186. ARTIKULUA.- Gaineratutako baldintzak

Honako motek barne hartzen dituzten azalerak definitzen dituzten baldintzapenen menpe daude, eta baldintzapenak arestian adierazitako antolamendu kategoriei gainjartzen zaizkie, eta horietan kasu bakoitzeko arriskuaren arabera gauza daitezkeen jarduerak jakin batzuk garatzeko modua mugatzen dute. Erabilerak eragile jakin baten arabera baldintzatzen dutenez gero, hemen araututako jardueretarako galaraziak edo onartuak adierazpenak ez dira egokiak, eta jarduerak horiek eragin litzaketan arrisku naturalak ekiditeko behar diren muga gehigarriak baino ez dira ezarriko.

## 187. ARTIKULUA.- A gaineratutako baldintza: Komunikazio bideak.

Honako bideak biltzen ditu:

## A.1.- Errepideak.

## 5. Actividades prohibidas:

Se prohíben las actividades incompatibles con el criterio general y, en particular, las explotaciones ganaderas de visión americano, así como la residencial aislada, salvo en el caso de que esté vinculada a una explotación agrícola-ganadera.

ARTÍCULO 184 – Zona 5 – Zona de Protección a las Aguas Superficiales.

1. Está formado por la banda de terreno de 100 m. medidos desde cada lado de los cauces, y una banda perimetral de 200 m. de ancho medida desde la línea correspondiente al máximo nivel de los lagos y lagunas o máximo nivel normal de embalse, aguas arriba de la presa y dentro de su propia cuenca vertiente.

2. En todo el ámbito de esos 100 metros será de aplicación la normativa general definida en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea), aprobado por Decreto 455/1999, de 28 de diciembre.

3. Incluida en esta banda de 100 m., se grafía en planos otra que delimita una franja de suelo paralela a la línea de borde de cauce y colindante con ésta, cuya anchura se fija para cada tipo de cauce en el punto 1 de apartado F.1 de la Normativa de Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea), aprobado por Decreto 455/1999, de 28 de diciembre, en la que es de aplicación íntegra la zonificación y regulación del mismo. Esta franja se refleja igualmente en planos.

4. Las instalaciones o edificaciones existentes, realizadas de conformidad con el planeamiento municipal, que resulten contrarias a lo establecido en este Plan Territorial Sectorial, devendrán en situación de fuera de ordenación a la aprobación de la presente Revisión, si bien podrán realizarse en las mismas las obras señaladas en el artículo 74 de estas Normas.

5. Usos: los establecidos en el Plan Territorial Sectorial, para cada zona.

## ARTÍCULO 185. – Zona 7 – Zona de Producción de Energía Eólica. Elgea - Urkilla

1. En planos se grafían las áreas en las que, por estar incluidas en el Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica de la C.A.P.V., se permiten este tipo de instalaciones: Sierras de Urkilla - Elgea.

## 2. Usos y actuaciones permitidos:

- Usos relacionados con la construcción y funcionamiento de Parques Eólicos, y aquellos que no resulten incompatibles con estas instalaciones. Todo ello con las limitaciones establecidas en los procedimientos de autorización a los que están sometidos los Parques Eólicos y los usos relacionados con los mismos (Evaluación de Impacto Ambiental, ocupación temporal de los Montes de Utilidad Pública, etc).

- Actuaciones tendentes a la recuperación de la cubierta vegetal arbustiva y arbórea de carácter autóctono, siempre que no sean incompatibles con el aprovechamiento eólico.

## 3. Actividades prohibidas:

Se prohíben expresamente aquellos usos que provoquen erosión o pérdida de la calidad de los suelos

## ARTÍCULO 186.- Condicionantes Superpuestos

Las superficies englobadas en las clases siguientes están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las Categorías de Ordenación antes expuestas, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso. Dado su carácter de condicionante al uso en función de un factor determinado, no proceden las expresiones prohibidas o permitidas para las actividades que se regulan aquí, estableciéndose solamente las limitaciones adicionales necesarias para evitar los riegos naturales que pudieran ocasionar dichas actividades.

## ARTÍCULO 187.- Condicionante Superpuesto A: Vías de Comunicación.

Comprende la protección a las siguientes vías:

## A.1.- Carreteras.

A.2.- Abeldideak.

A.3.- Burdinbide berdea.

A.4.- Santiagoko bidea.

A.5.- Landa bideen sarea

A.1 gaineratutako baldintza – Errepideak.

Lurreko komunikazio bideentzako babesa gaineratutako baldintzat jotzen da. Beraz, planoen arabera dagokion lurzoru urbanizaezinarentzat xedatutakoari eta Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauari jarraituko zaie.

Kasu guztietan, sarea edozein dela ere, jabari publikoaren gunetik kanpo egon beharko dute lurzatiaren itxierak; beraz, horretatik eta gorago zerrendatu diren distantzietan dagokionetik ateratzen diren arteko baldintza murriztaileena errespetatu beharko da. (Jabari publikoaren gunea honelaxe zehaztuko da: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren arabera hain zuzen).

Foru Errepide Sareko kasuetan, onartutako erabilerak eta jarduerak eta baimentzeko baldintzak Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan xedatutakoari lotuko zaizkio, kasu bakoitzean egon daitekeen polizia zona bakoitzarentzat han xedatutakoari jarraituz.

Zonen mugak marraztu dira, legezko manuetan adierazitakoaren arabera. Hala ere, jarraian Errepideko Poliziari dagokionez Foru Arauan dauden grafikoak kopiatu dira.

A.2.- Vías Pecuarias.

A.3.- Vía Verde.

A.4.- Camino de Santiago.

A.5.- Red de Caminos Rurales

Condicionante Superpuesto A.1- Carreteras.

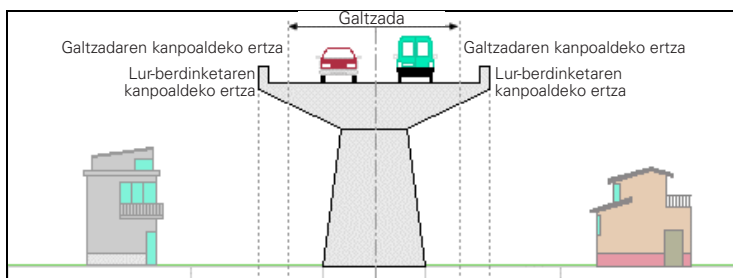
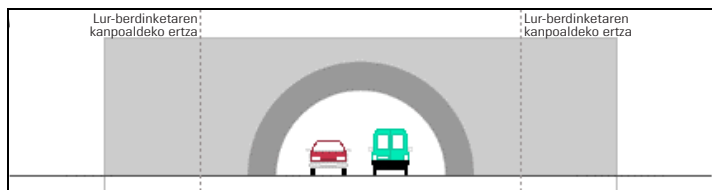
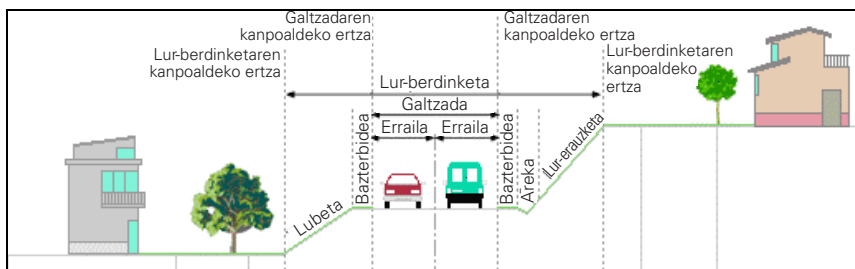
La protección a las vías de comunicación terrestre se considera un condicionante superpuesto. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, y a la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En todos los casos, con independencia del tipo de red de que se trate, los cierres de parcela siempre se dispondrán fuera de la Zona de Dominio Público (obtenida conforme a lo establecido en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava), debiendo prevalecer, por lo tanto, la condición que resulte más restrictiva entre ésta y la distancia que le corresponda según el tipo de red.

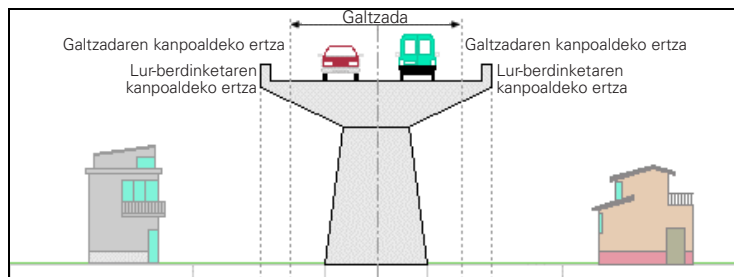
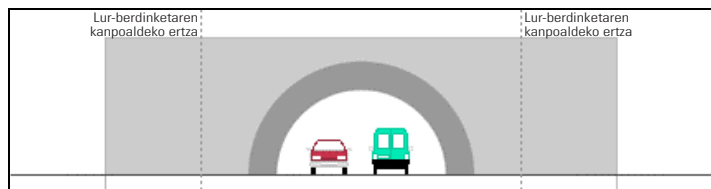
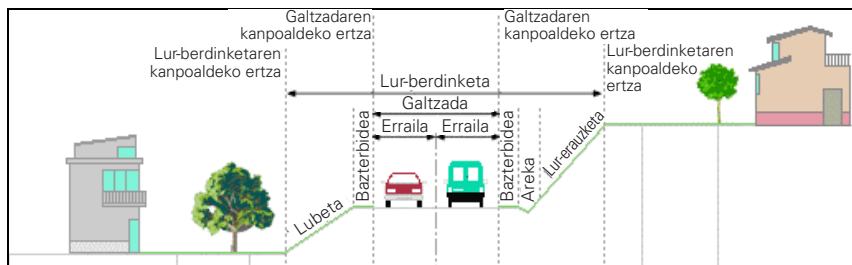
En los casos de la Red Foral de Carreteras, los usos y actividades autorizados así como las condiciones de autorización se regirán por lo establecido en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, atendiendo a lo que en ésta se establece para cada una de las zonas de policía en que se pueda estar en cada caso.

Se han dibujado los límites de las zonas, según indican las prescripciones legales. No obstante, se reproducen a continuación los gráficos de la Norma Foral respecto a Policía de Carreteras.

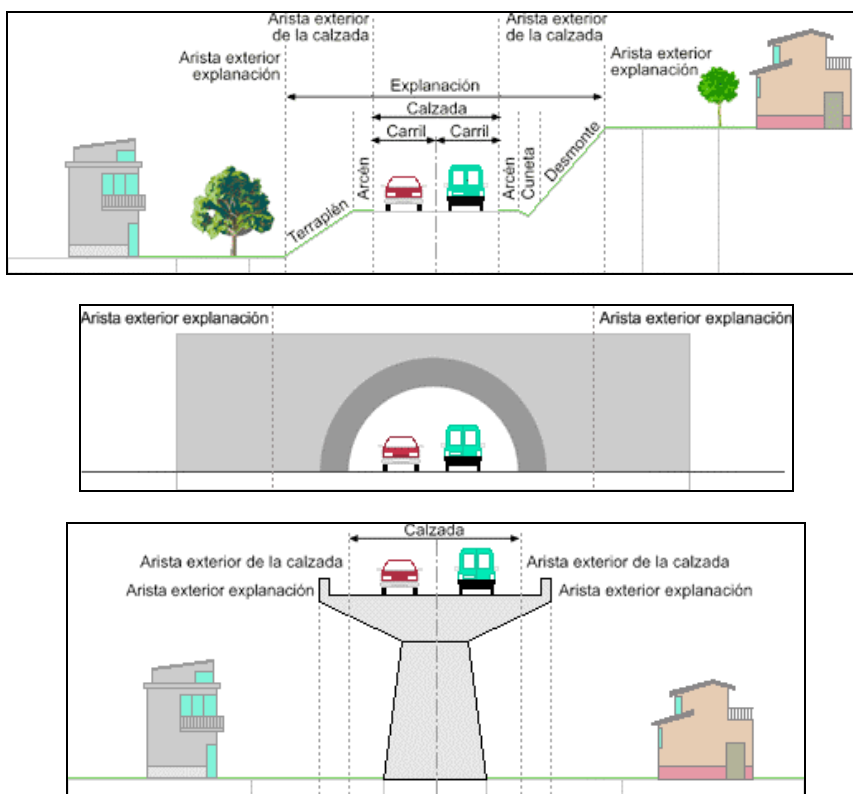
A) Autobide eta autobietarako:



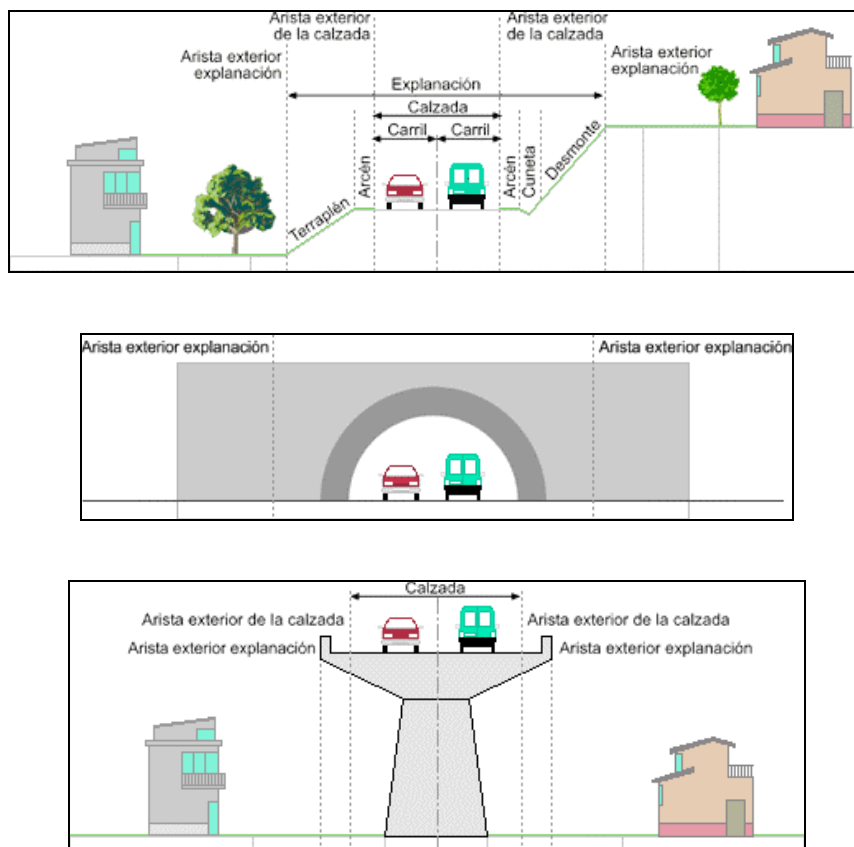
B) Gainerako errepideetarako:



A) Para Autopistas y Autovías:



B) Para el resto de las carreteras:





## A.2 gaineratutako baldintza - Abelbideak.

1. Udalerritik igarotzen diren abelbideen trazadura babesteko lurzorua da.

2. Grafikoki jaso dira Estatuko eta autonomiako legedien aplikazioak eragiten dieten zonen mugak, legezko manuetan adierazitakoari jarraituz. Beraz, planoen arabera dagokion lurzoru urbanizaezina-arentzat xedatutakoari lotuko zaio. Bide horiek jabetza publikokoak dira eta euren legediak arautzen eta babesten ditu. (Kode Zibila, ekainaren 27ko 22/1974 Legea eta Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak erabiltzeko, mantentzeko eta zaintzeko Foru araudia).

## A.3 gaineratutako baldintza – Burdinbide berdea.

1. Burdinbide berdearentzako babesa gaineratutako baldintzat jotzen da. 1967an altxatutako burdinbidearen plataforma da gaineratutako baldintza hau egituratzen duen ardatza.

2. Gaineratutako baldintza honen aplikazioaren eraginpeko zonen mugak irudikatu dira. Guztira 50 metroko zabalera duen babes banda batek osatzen du eta haren ardatza burdinbide berdearen erdia da.

3. Haren eremuan onartutako erabilera bakarrak oinezkoak eta motorrik gabeko ibilgailuak igarotzea, gaikako ekipamenduak eta xendazaletasuna eta txirindularitza bezalako jarduerak errazago burutu ahal izateko seinaleztatze egokia dira, Araba Erdialdeko LPPk, AE-6 - Egiturazko Paisaia Ekintzan xedatutakoaren arabera.

4. Galarazita daude eraikuntza pribatuko erabilera oro, eta oinezkoak igarotzea edo erabiltzaileek naturaz gozatzea galarazten edo mugatzen dituen edozein azpiegitura instalatzea.

5. Jatorrian trenbide erabilerarako pentsatutako eraikinak berreskuratutako egin ahalko dira, eta Araba Erdialdeko LPPko AE-6 - Egiturazko Paisaia Ekintzan baimendutako erabilerak eman ahalko zaizkie.

## A.4 gaineratutako baldintza – Santiagoko bidea.

1. Donemiliaga udalerritik igarotzen den Santiagoko bidearen trazadura babesteko lurzorua da, bere ibilbidean dauden natura eta ondare balioak direla-eta, erromesbidea babestu, bultzatu eta berreskuratutako xedez.

2. Gaineratutako baldintza honen aplikazioaren eraginpeko zonen mugak irudikatu dira. Guztira 50 metroko zabalera duen babes banda batek osatzen du eta haren ardatza bidearen erdia da.

## 3. Baimendutako erabilerak eta jarduketak:

Erromesbidea sustatu eta berreskuratzeari lotutako erabilerak, bidean dauden natura eta ondare balio handiak agerian utzi ahal izateko.

## 4. Erabilera debekatuak:

Santiagoko bideko natura eta ondare balioen mantentzea kaltetzen duten erabilerak.

## A.5. gaineratutako baldintza - Landa bideen sarea.

1. Donemiliaga udalerritik igarotzen den landa bideen sarea babesteko lurzorua da, eta haiek babestea, mantentzea eta zaintzea du xede. Ondore horietarako, landa bideak Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak erabili, mantendu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan adierazitakoak dira.

2. Ez dira planoetan irudikatu, baina gaineratutako baldintza honen aplikazioaren peko zerrindaren mugak 8 metroko zabalera duen babes banda batek –bidearen berdinketaren kanpoko ertzetik bidearen albo banatan neurtuta- osatzen du, 6/1995 Foru Araua aplikatuta.

## 3. Baimendutako erabilerak eta jarduketak:

6/1995 Foru Arauan araututakoak, eta bertan adierazitako baimentzeko baldintzen pean.

## 4. Erabilera galaraziak:

6/1995 Foru Arauan adierazitakoak.

5. Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak erabili, mantendu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan xedatutako aplikatutako da. Alde horretatik, administrazio batzarrei bideek etorkizuneko hirigintzako jardueren ondorioz jasan ditzaketan eraginen

## Condicionante Superpuesto A.2- Vías Pecuarias.

1. Constituye el suelo de protección al trazado de las vías pecuarias que transcurren por el término municipal.

2. Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de las legislaciones estatal y autonómica, según indican las prescripciones legales. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos. Estas vías son de propiedad pública y están reguladas y protegidas por su propia legislación. (Código Civil, Ley 22/1974, de 27 de junio y normativa Foral para el uso, conservación y vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava).

## Condicionante Superpuesto A.3- Vía Verde.

1. La protección a la vía verde se considera un condicionante superpuesto. La plataforma de la vía del tren, levantada en 1967, es el eje estructurante de este condicionante superpuesto.

2. Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de este condicionante superpuesto, que está formada por una banda de protección de 50 metros de anchura total cuyo eje es el centro de la vía verde.

3. El único uso permitido en su ámbito es el tránsito peatonal y de vehículos no motorizados, así como equipamientos temáticos y señalización adecuada que faciliten el desarrollo de actividades de tipo senderista y cicloturista, conforme a lo dispuesto por el PTP de Alava Central en su Acción Estructural Paisajístico - ambiental AE-6.

4. Está prohibido cualquier uso edificatorio privado, así como la instalación de cualesquiera infraestructuras que impidan o limiten el tránsito peatonal y el disfrute de la naturaleza por los usuarios.

5. Los edificios destinados en su origen a uso ferroviario, podrán ser recuperados, pudiendo ser destinados a los usos permitidos en la "Acción Estructural Paisajístico-ambiental AE-6 del PTP de Álava Central.

## Condicionante Superpuesto A.4- Camino de Santiago.

1. Constituye el suelo de protección al trazado del Camino de Santiago que discurre por el término municipal de San Millán, con la finalidad de proteger y potenciar y recuperar la ruta de peregrinación por los valores naturales y patrimoniales que jalonan su recorrido.

2. Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de este condicionante superpuesto, que está formada por una banda de protección de 50 metros de anchura total cuyo eje es el centro del Camino.

## 3. Usos y actuaciones permitidos:

Usos relacionados con el fomento y recuperación de la ruta de peregrinación de manera que se pongan en evidencia los grandes valores naturales y patrimoniales que jalonan el recorrido.

## 4. Usos prohibidos:

Usos que resulten lesivos para el mantenimiento de los valores naturales y patrimoniales del Camino de Santiago.

## Condicionante Superpuesto A.5- Red de Caminos Rurales.

1. Constituye el suelo de protección a la Red de Caminos Rurales que discurre por el término municipal de San Millán, con la finalidad de proteger, conservar y vigilar los mismos. Se consideran Caminos Rurales a estos efectos los señalados en la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.

2. No se han grafiado en planos, si bien los límites de las franja afectada por la aplicación de este condicionante superpuesto está formada por una banda de protección de 8 metros de anchura medidos a cada lado del camino desde la arista exterior de la explanación del mismo, por aplicación de la Norma Foral 6/1995.

## 3. Usos y actuaciones permitidos:

Los regulados en la Norma Foral 6/1995, y bajos las condiciones de autorización que se señalan en la misma.

## 4. Usos prohibidos:

Los señalados en la Norma Foral 6/1995.

5. Será de aplicación lo estipulado en la Norma Foral 6/1995 para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del territorio histórico de Alava. En ese sentido, las Juntas Administrativas deberán ser informadas de las afecciones que puedan sufrir los

berri eman beharko zaie. Kasu horietan Udalek zehaztuko dute eraginpeko tartea Bideen Erregistrotik kendu behar diren Arauak onestean edo egikaritze unitateak garatzean. Horrenbestez, Aldundiak eragina sortu duen entitateari agindeia egin ahal izango dio, bidean egindako konponketen ondorioz eguneratutako zenbatekoak itzul ditzan, hark emandako kopurua entitate titularrean berrinbertitzeko.

188. ARTIKULUA.- B gaineratutako baldintza: Gune ezegonkorak edota higakorak

1. Harri edo erliebe ezaugarriengatik higadura gertakariak agertzeko posibilitate handiak dituzten guneak dira.

2. Irizpide orokorra.

Zuhaitz estalkia mantentzea, egun egonez gero, edo hura sartzea eta zabaltzea zoruak biluzik badaude, gertakari higigarrien aurreko funtsezko babesgarri gisa. Lurraren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira.

3. Planoetan zona ezegonkor gisa irudikatutako guneak, Euskadiko Autonomia Erkidegoko (Mediterraneoko isurialdea) Ertz eta Erreken Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialaren aplikazio eremuan egon zein ez, hango D.4 puntuan xedatutakoaren arabera arautuko dira.

189. ARTIKULUA.- C gaineratutako baldintza: Urak gainez egin dezakeen eremuak.

1. Kokapena, erliebea eta ezaugarri topografikoak direla-eta, ohiko uholderik handienetan gainezka egiteko egiazko arriskuak dauzkaten guneak dira. Ibaiek eta kostaldeko urek eragindako uholdea prozesu naturala eta eginkizun garrantzitsua dauka erliebearen moldaketan.

Pertsonen eta ondasunen eragindako kalteak asentuen eta lurzoruen erabilerekin kokapenaren eta ezaugarrien ondorio dira.

Uholdeek eragindako arriskuaren eta kalteen aurreko urrakortasuna murrizteak bizi kalitatea eta garapen jasagarriko helburuak hobetzen laguntzen du.

Uholde arriskuak oldeak gertatzeko probabilitate estatistikoa eta balizko ondorioen tamaina uztartzen ditu.

Arrisku hori kontuan hartzen ez duen hirigintzako garapenak gizakien bizirik galaraz eta kalte material handiak eragin ditzake.

Babesteko jarduketek, oro har, ingurumen kostu handia izan ohi dute, eta uholde arriskua murrizte bidez ez dute osorik ezabatzerik.

Lurraldearen antolamenduak uholde-lautaden ezaugarri funtzionalak onartu behar dira, eta haietan hirigintzako garapeneko jarduketak desegokiak saihestu behar ditu. Izan ere, haiek ere ur ekosistemen egoera ekologikoa galarazten dute eta Europako Erkidegoaren urei buruzko politikaren gaineko 2000/60/CE Esparru Zuzentzaraua urratzen dute.

Herri-administrazioak bermatu behar du garapen berriak seguruak direla eta ez dutela uholde arriskurik, eta uholde-lautadak eta urak gainezka egin dezakeen ertzak euren berezko helbururako erabiltzen direla, eraginkortasunez funtzionatzen jarraitzen dutela eta jarduketa desegokietatik babestuta daudela.

Horrekin guztiarekin bat eginez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren Uholde Arriskuen Ebaluazioari eta Kudeaketari buruzko 2007ko urriaren 23ko 2007/60/CE Zuzentzarauaren asmo nabarmena da arriskua hiru uholde probabilitatetarako arrisku mapetan oinarritutako kudeaketa tresnen eta irizpideen bidez prebenitzea. Haren arabera, Estatu kideek hautatzen dituzten uholde arriskuen kudeaketari buruzko politikek ahalik eta gehien bermatu behar dute herritarren segurtasuna, lurzoruen erabilerrako irizpide egokiak hartuz. Halaber, politika horiek ubideak eta garraiatutako karga solidoa xafatzea ahalbidetu behar dute, ahal den neurrian, eskura dagoen ibai eremua zabalduz.

caminos debidas a las futuras actuaciones urbanísticas. En estos casos, los Ayuntamientos determinarán si los tramos afectados deberán ser excluidos del Registro de Caminos al aprobarse las Normas, o al ser desarrolladas las unidades de ejecución, de manera que la entidad causante de la afección pueda ser requerida por la Diputación para el reintegro de los importes actualizados por las reparaciones habidas en el camino, a fin de reinvertir en la entidad titular la parte correspondiente que ésta hubiera adoptado.

ARTÍCULO 188.- Condicionante Superpuesto B: Áreas inestables y/o erosionables

1. Son aquellas áreas que por sus características litológicas o de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

2. Criterio general.

Mantenimiento de la cubierta arbórea, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

3. Las áreas grafiadas en planos como Zonas Inestables, estén incluidas o no en el ámbito de aplicación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea), se regulan por lo establecido en el punto D.4 del mismo.

ARTÍCULO 189.- Condicionante Superpuesto C: Áreas inundables.

1. Son aquellas áreas que por su localización, relieve y características topográficas, presentan riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias. La inundación producida por los ríos y aguas costeras es un proceso natural que juega un importante papel en el modelado del relieve.

Los daños que se producen a las personas y bienes son consecuencia de la ubicación y características de los asentamientos y usos del suelo.

Reducir la vulnerabilidad al riesgo y los daños causados por avenidas contribuye a la consecución de una mejor calidad de vida y de los objetivos de desarrollo sostenible.

El riesgo de inundaciones conjuga tanto la probabilidad estadística de ocurrencia de avenidas como la envergadura de sus consecuencias potenciales.

El desarrollo urbanístico que no tenga en cuenta este riesgo puede suponer la pérdida de vidas humanas y amplios daños materiales.

Las actuaciones de defensa, que en general suelen tener un coste ambiental nada despreciable, pueden reducir el riesgo de inundaciones pero no pueden eliminarlo por completo.

La Ordenación del Territorio debe reconocer las características funcionales de las llanuras de inundación evitando en ellas actuaciones inapropiadas de desarrollo urbanístico, que constituyen también la pérdida del estado ecológico de los ecosistemas acuáticos, contraviniendo la Directiva Marco 2000/60/CE acerca de la política comunitaria en materia de aguas.

La Administración Pública debe garantizar que los nuevos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúen funcionando con eficiencia y que estén protegidas de actuaciones inadecuadas.

En consonancia con todo ello, la Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre de 2007, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación, muestra una notoria vocación de prevención de riesgo mediante instrumentos y criterios de gestión en base a los mapas de peligrosidad para tres rangos de probabilidad de inundación. Determina que los estados miembros deben incorporar políticas sobre gestión del riesgo de inundación que garanticen al máximo la seguridad de los ciudadanos, adoptando criterios adecuados de usos del suelo, y que permitan la laminación de caudales y de carga sólida transportada ampliando, en la medida de lo posible, el espacio fluvial disponible.

Zuzentza horri bat eginez, urak gainezka egin dezakeen guneen kartografia egin da. Han, 10, 100 eta 500 urteko birgeratze-aldiko oldeek erasandako gunek bereizi dira, eta erreferentzia geografikoa izango da lurzorua urak gainezka egiteko aukera mailaren arabera erabiltzeko irizpide horiek aplikatzeko.

## 2. LURZORUAREN ERABILERA ARAUBIDEA URAK GAINEZKA EGITEKO AUKERA MAILAREN ARABERA

Hirigintzako aprobetxamenduak garatzeko kokapenak proposatzean, jarraian azaldu diren antolamendu irizpideak aplikatu beharko dira, honakoak kontuan hartuz:

- Pertsonak eta ondasunak babesteko uholde arriskuaren mendeko gunetan -100 urte arteko birgeratze-aldikoak- uholdeen aurka jarritako babesek, diseinatzean, oinarri gehigarri bat izango dute: eragingo dioten ibai zatiaren egoera ekologiko ona lortzen edo mantentzen ahalegintzea. Horretarako, lur espazio nahikoa gordetzeko ahalegina egingo da, dagoen arriskua murriztu ahal izateko eta, egingarria den heinean, eragindako ur masaren egoera ekologiko ona lortzeko edo mantentzeko obrak burutzeko.

- Printzipioz, ez da beharrezkotzat jo egun 100 urtetik gorako birgeratze-aldiko uholde arriskuaren pean dauden eraikinak babesteko babesik egitea.

- Edonola ere, babes neurrien artean, posible den heinean, ubideetan eta haien ertzetan dauden oztopo artifizialak kendu edo murrizteko aukera aintzat hartu beharko da.

- Arriskua konpontzeko lehen hurbilketa gisa, zerrenda horietan dauden eraikinak birkokatzeko bilatuko da, gizartearen, ondarearen eta ekonomiaren ikuspuntutik egokia, arrazoitua eta bideragarria den heinean. Horretarako, planak egin ahal dira, kalte-ordainei eta erasandako lurzoruen lehengoratzeari heldu ahal izateko balorazioekin. Balorazio ekonomikoak dagoen arriskuaren, kapital naturalaren berreskuratzearen, ingurumenaren gaineko eraginaren eta itxarondako onuraren arabera arrazoituko dira.

Lurzoruaren erabilera araubide hori, babes neurriak burutuz gero, balizko jarduketetatik ateratako uholde arriskuko egoerei aplikatuko zaie. Haiek burutu ezean, irizpideak lehenagoko egoerari aplikatuko zaizkio.

### I. 10 URTEKO BIRGERATZE-ALDIAN UHOLDEAK DIRELA ETA URPETUTAKO EREMUAK

Eremu horiek ibai sistemari estuki lotuta daude eta gertatzeko urteko probabilitatea ehuneko 10 baino handiagoa da.

I.A. 10 urteko birgeratze-aldian uholdeak direla-eta urpetu diren eremuak

1. Lur zerrenda horietatik kanpo utzi beharko da ibai ekosistema eta haren ahalmen hidraulikoa mantendu eta gozatzeari zorrozki lotuta ez dagoen hirigintza erabilera oro. Ibaiertzeko jarduketek erasango dioten ibai zatiaren egoera ekologiko ona lortzea edo mantentzea bilatuko dute.

2. Paralelismoak saihestuko dira, hots, zerrenda horietan bideratutako azpiegituren luzerarako trazadura; izan ere, zerbitzu galariazat jotzea arbuizatu, ibaiaren ondo-ondoko ingurunea eta ibaia bera errespetatu beharreko esparrutzat jo behar dira, ibaiertzeko korridorea garatzeko ezinbestekoa, higadura, kutsadura eta ibai ekosistemaren egoera ekologikoaren andeatzea kontrolatzeari begira.

3. Lerroko azpiegituren gurutzaketak eta hornidura eta saneamenduko azpiegiturak baino ezingo dira jarri, eta haien eragina gutxituz beti, honako baldintzak betetzen badira:

a) 10 urteko birgeratze-aldiko uholde lerrotik kanpo eragin ekologiko txikiagoa duen trazadura bideragarri bat ez dagoela frogatzea.

b) Ibaiertzeko korridoreko ibai ekosistema ez kaltetzea ez andeatzea.

En congruencia con esa Directiva, se ha elaborado una cartografía de inundabilidad en la que se diferencian las áreas afectadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, que servirá de referencia geográfica para la aplicación de estos criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad.

## 2. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO SEGÚN SU GRADO DE INUNDABILIDAD

A la hora de proponer ubicaciones para el desarrollo de aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar los criterios de ordenación que a continuación se exponen, teniendo en cuenta que:

- Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en áreas sometidas al riesgo por inundaciones, de hasta 100 años de periodo de retorno, deberán diseñarse bajo el principio adicional de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

- No se entiende necesario, en principio, ejecutar defensas para la protección de edificaciones existentes que estén sometidas actualmente a la inundación de periodo de retorno de más de 100 años de periodo de retorno.

- En cualquier caso, entre las medidas de defensa deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes.

- Como primera aproximación a la resolución del riesgo, se procurará favorecer la reubicación de las construcciones existentes en estas franjas, siempre que sea social, patrimonial y económicamente pertinente, justificado y viable. Para ello se podrán disponer planes con las valoraciones que permitan abordar las indemnizaciones y reversión del uso del terreno afectado. Las valoraciones económicas se justificarán en razón del riesgo existente, la recuperación del capital natural, la afección medioambiental y el beneficio esperado.

Este régimen de usos del suelo, en el caso de que se ejecuten medidas de defensa, se aplicará sobre la situación de inundabilidad resultante de las eventuales actuaciones. En tanto éstas no se ejecuten, los Criterios se aplicarán sobre la situación previa.

### I. ÁREAS INUNDADAS POR AVENIDAS CON PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS

Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presentan una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10 por ciento.

I.A. Áreas inundadas por avenidas con periodo de retorno de 10 años

1. En esta franja de terreno deberá excluirse cualquier uso urbano que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica. Las actuaciones en las riberas estarán encaminadas a obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan.

2. Se evitarán los paralelismos, es decir, el trazado longitudinal de las infraestructuras canalizadas en esta franja, pues el entorno inmediato al río, y éste mismo, rechazando su consideración a modo de galería de servicios, deben ser considerados como un espacio a respetar, vital para el desarrollo del corredor ribereño a efectos de controlar la erosión, la contaminación y la degradación del estado ecológico del ecosistema fluvial.

3. Únicamente, y siempre minimizando su impacto, podrán ubicarse cruces de infraestructuras lineales así como infraestructuras de abastecimiento y saneamiento siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se demuestre que no existe un trazado viable y de menor impacto ecológico fuera de la línea de la avenida de periodo de retorno de 10 años.

b) Que no se afecte y degrade el ecosistema fluvial del corredor ribereño.

c) Ur xafla gehiegi ez goratzea.

4. Inguruneari lotutako erabilerak egon litezke, hala nola ibai eta ibaiertzeko ekosistema, haren ahalmen hidraulikoa eta drainatze jasangarria mantentzea, zaintza eta sorospen lanak.

5. Eremu horietan zenbait erabilerak egin ahalko dira, hala nola nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza, ibaiertzeko korridoreko ibai ekosistema kaltetu eta andeatzen ez bada eta haiei lotutako nekazaritza eta abeltzaintzako eraikin, azpiegitura eta instalazio oro bazterten bada.

6. Jolas, aisia eta kirol jarduerak ere burutu litezke, lurra edo ibaiertzak aldatzen ez badute eta haren gainean ezer eraikitzen ez bada. Egokia balitz, jendearen segurtasunerako behar diren neurriak aurreikusitako behar lirarteke, uholde-lautadetan dauden fluxuak oztopatzen ez badira eta ibaiertzen eta ubideen egoera arriskuan jartzen ez badute.

1.B. Egungo hiri lurzoruko eremuak:

Eremu horietan honako xedapenak beteko dira:

1. Ez dira aprobetxamendu berriak baimendu behar eremu horietan eraikitzea edo urbanizatzea badakarte, hiri bilbearen barruan okupatu gabeko zirituetan eta dagoen eraikina lehengoratzeko edo ordeztzeko kasuetan izan ezik, egungo hiri garapenaren zaharkitzea delata eta hura berritzea komeni denean, eta jarraian adierazitako salbuespen kasu biak betetzen den kasuetan bakarrik.

a) Egun hiri lurzoru sailkatuta dauden lurzoruak izatea eta, lurraldearen morfologiagatik urpetu ezin diren zonetan etorkizunean garapenak kokatzeko muga handiak direla-eta, beste lurrik ez dagoela justifikatzen bada.

b) Herrestatze, diluzio edo iragaztearen ondorioz giza osasunarentzat eta ingurunearentzat (lurzorua, ura, landareak eta animaliak) kaltegarriak izan litekeen produkturik biltegiratzeko, eraldatzeko, manipulatzen, sortzen edo isurtzen ez duten instalazioak ez izatea, ezta eskolak edo osasun zentroak, adinekoentzako edo urritu fisiko edo psikikoentzako egoitzak, suhiltzaile-etxeak, babes zibileko zerbitzuen instalazioak, erregai hornidurako estazioak, abeletxeak eta animalia haztegiak ere.

2. Halako jarduketak baimenduko balira, kontuan hartu beharko da dagoen arrisku larriko egoera eta jarduketa burutu bitartean segurtasun maila nahikoa ezarri, baita haren bizi osoan, inguruneak urpetzeko duen joera kaltetu gabe. Horretarako, garapenak egin aurretik, zehetasuneko azterlan hidraulikoa egin beharko da, egiazko arrisku egoera zehazteko eta segurtasun neurriak definitu ahal izateko. Besteak beste, dokumentu honen eranskinean eraikinak egokitzeko proposatutako neurriak kontuan hartzea gomendatzen da.

3. Edonola ere, jarduketa horietarako lehenago ur-arloko administrazioaren baimena eskuratu beharko da. Hura izapidetzerakoan arestiko paragrafoan aipatu azterlana eman ahalko da.

4. Zona horietan dauden pertsonak eta ondasunak babesteko burutu behar diren uholdeen aurkako babesak diseinatzeako printzipioa erasango dioten ibai zatiaren egoera ekologiko ona lortzen edo mantentzen ahalegintzea izango da. Horretarako, lur espazio nahikoa gordetzeko ahalegina egingo da, dagoen arriskua murriztu ahal izateko eta, egingarria den heinean, eragindako ur masaren egoera ekologiko ona lortzeko edo mantentzeko obrak burutzeko.

## II. 10 ETA 100 URTEKO BIRGERATZE-ALDIAN UHOLDEAK DIRELA ETA URPETUTAKO EREMUAK

Uholdeak direla-eta urpetzeko arrisku potentzial handia duten eremuak dira. Urtean gertatzeko probabilitatea ehuneko1 eta ehuneko10 artekoa da.

II.A. Lurzoru urbanizagarriko eta lurzoru urbanizaezineko egungo eremuak.

1. Zona horietan ez dira onartzen bizitegi, merkataritza eta industriarako eraikuntza erabilerak, ez ubideekiko paraleloak izateko diseinatutako lerroko azpiegiturak, saneamendu eta hornidurakoak izan ezik.

c) Que no se ocasione una sobre elevación de la lámina de agua.

4. Podrían darse usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial y ripario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.

5. En estas áreas podrían darse usos tales como la agricultura, la ganadería y el forestal siempre y cuando no se afecte y degrade el ecosistema fluvial del corredor ribereño y se excluya cualquier edificación, infraestructura e instalación agropecuaria asociada a los mismos.

6. También podrían darse actividades de recreo, ocio y deporte, siempre que no supongan una alteración del terreno o de las riberas ni la realización de construcciones sobre el mismo. Se deberán prever, en su caso, medidas necesarias para la seguridad pública que no interfieran en los flujos que se producen en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

1.B. Áreas de suelo urbano en la actualidad:

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y sólo en los casos en los que se cumplan los dos supuestos de excepcionalidad que se refieren a continuación:

a) Que se trate de suelos ya clasificados como urbanos en la actualidad, y siempre que se justifique, por fuertes limitaciones para ubicar futuros desarrollos en zonas no inundables por la morfología de su territorio, la no disponibilidad de otros terrenos.

b) Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación y fauna) como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

2. En el caso de que se llegaran a autorizar tales actuaciones, habrá de tenerse en cuenta la situación de grave riesgo existente y establecer un grado suficiente de seguridad durante el desarrollo de la actuación, así como a lo largo de la vida de misma, no afectando desfavorablemente a la inundabilidad del entorno. Para ello, será necesario que, antes de proceder a los desarrollos, se elabore un estudio hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de seguridad. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

3. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo anterior.

4. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de personas y bienes que permanezcan en estas zonas deben diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

## II. ÁREAS INUNDADAS CON AVENIDAS DE PERIODO DE RETORNO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 100 AÑOS

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1,0 por ciento y el 10 por ciento.

II.A. Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

1. En estas zonas no son admisibles los usos edificatorios residencial, comercial e industrial ni las infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con los cauces, con la excepción

Zona horiek oztopo fisiko artifizialik gabeko zona gisa iraun beharko dute.

2. Jostetarako, eraikitako instalaziorik behar ez duen kirolerako, balio naturalak nabarmentzen dituzten berdeguneetarako, lurraldea babesteko xedeetarako eta lerroko azpiegiturak gurutzatzeko egokiak izan daitezke. Edonola ere, larrialdietarako, ohartarazteko eta ebakuatzeko prozedura egokiak egon behar dira.

3. Ere mu horietan dauden eraikin bakartuek guztiz salbuespenekoak izan behar dute eta eraikin historikoetara eta beste inon kokatu ezin diren azpiegitura zorrozki justifikatueta mugatu behar dira. Eraikin historikoei dagokienez, ezingo dira bizitegirako erabili eta uholdeetan korronteen erregimenari erasaten ez diotenean eta tokia eta ingurunea urpetzeko joera larriagotzen ez dutenean baino ezingo da baimendu haiek zaharberritzea edo handitzea.

4. Ez da inolaz ere onartuko bideratze berriak egitea eremu horien urpetzeko joera gutxitzeko helburu hutsarekin.

#### II.B. Egungo hiri lurzoruko eremuak:

Ere mu horietan honako xedapenak beteko dira:

1. Ez dira baimendu behar eremu horietan eraikitzea edo urbanizatzea dakarten aprobetxamendu berriak, hiri bilbearen barruan okupatu gabeko zirruietan eta dagoen eraikina lehengoratzeko edo ordeztzeko kasuetan izan ezik. Dagoen arrisku egoera kontuan hartu behar da eta eraikinak diseinu egokiz burutuko direla eta eraikin berriek egun dagoen arriskua ez tokian bertan ez ingurunean areagotuko ez dutela bermatu.

2. Baimenek pertsonak eta ondasunak uholde arriskuaren aurrean babesteko neurriak aurreikusi beharko dituzte. Besteak beste, artikulua honetan bertan eraikinak egokitzeko proposatutako neurriak kontuan hartzea gomendatzen da.

3. Edonola ere, jarduketa horietarako lehenago ur-arloko administrazioaren baimena eskuratu beharko da. Hura izapidetzerakoan lehen paragrafoan aipatu azterlana eman beharko da.

4. Ekipamendu publiko berriak kokatzeko, udal agintaritzak uholde arrisku handiko eremu horiek saihestuko ditu, bereziki mugikortasun urriko pertsonen (haurrak, adineko pertsonak, gaixoak, etab.) edo larrialdietarako funtsezkoak diren zerbitzuei eragiten badiete.

5. Arestiko punturako salbuespen gisa, onargarritzat jotzen dira ibai parkeak ibaien inguruan, berdegune kalifikatuta badaude, haien balio naturalak nabarmentzen badituzte, eta uholde arriskuaz ohartarazteko alarma sistemak eta pertsonak ebakuatzeko baliabideak (pertsona ezgaituentzako arrapalak, etab.) badauzkate.

6. Larrialdietarako zerbitzuak egonez gero, haietarako irisgarritasuna bermatu beharko da une oro.

7. Zona horietan dauden pertsonak eta ondasunak babesteko burutu behar diren uholdeen aurkako babesak diseinatzeko printzipioa erasango dioten ibai zatiaren egoera ekologiko ona lortzen edo mantentzen ahalegintzea izango da. Horretarako, lur espazio nahikoa gordetzeko ahalegina egingo da, dagoen arriskua murriztu ahal izateko eta, egingarria den heinean, eragindako ur masaren egoera ekologiko ona lortzeko edo mantentzeko obrak burutzeko.

#### III. 100 ETA 500 URTEKO BIRGERATZE-ALDIKO UHOLDE LERROEN ARTEKO EREMUAK.

Uholdeak direla-eta urpetzeko arrisku potentzial txikia duten eremuak dira. Urtean gertatzeko probabilitatea ehuneko0,2 eta ehuneko1 artekoa da.

III.A. Lurzoru urbanizagarriko eta lurzoru urbanizaezinezko egungo eremuak.

Ere mu horietan gomendagarria da urpetzeko berezko joerarekin bateragarriak diren erabilera hautatzea, baina hirigintzako jarduketa berriak baimendu ahalko dira, honako irizpideei jarraituz:

de las de saneamiento y abastecimiento. Dichas zonas deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

2. Pueden ser adecuadas para recreo, deporte que no requiera instalaciones edificadas, zonas verdes que realcen sus valores naturales, para fines de preservación del territorio y cruce de infraestructuras lineales. Deben existir, en todo caso, procedimientos adecuados de emergencia, aviso y evacuación.

3. Las construcciones aisladas existentes en estas áreas deben ser del todo excepcionales y limitadas a construcciones históricas y a infraestructuras estrictamente justificadas que no puedan ubicarse en otro lugar. En el caso de las construcciones históricas éstas no podrán tener un uso residencial y su rehabilitación o ampliación únicamente podrá ser autorizada cuando no ocasionen afecciones al régimen de corrientes en avenidas ni agraven la inundabilidad del sitio y de su entorno.

4. No es admisible, en ningún caso, llevar a cabo nuevos encauzamientos con el exclusivo objeto de aminorar la inundabilidad de estas áreas.

#### II.B. Áreas de suelo urbano en la actualidad:

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente. Ha de tenerse en cuenta la situación de riesgo existente y garantizar que las construcciones se lleven a cabo con un diseño apropiado y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo actual existente ni en el propio sitio ni en el entorno.

2. Las autorizaciones deberán prever medidas para la preservación de bienes y personas ante el riesgo de inundación. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en este mismo artículo.

3. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo primero.

4. Para la ubicación de los nuevos equipamientos públicos, la autoridad municipal evitará estas áreas de riesgo elevado de inundación, muy especialmente si involucran a personas con movilidad reducida (niños, ancianos, enfermos, etc.) o a servicios cruciales en caso de emergencia.

5. Como excepción al punto anterior, se consideran admisibles los parques fluviales en el entorno de los ríos, calificados como zonas verdes, que realcen sus valores naturales, y provistos siempre de medios de aviso y alarma del riesgo de inundación y de facilidades para la evacuación de personas (rampas para personas discapacitadas, etc.)

6. En el caso de que existan servicios de emergencia deberá garantizarse en todo momento los accesos a los mismos.

7. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en estas zonas deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

#### III. ÁREAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS LÍNEAS DE AVENIDA DE 100 Y 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO.

Se trata de áreas con bajo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 0,2 por ciento y el 1 por ciento.

III.A. Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

En estas áreas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad, aunque se podrán autorizar nuevas actuaciones urbanísticas bajo los siguientes criterios:

1. Hirigintzako erabilera sorta handia da onargarria, funtsezko zerbitzu publikoak, hala nola ospitaleak, suhiltzaileak edo antzekoak, izan ezik.

2. Hala ere, hirigintzako aprobetxamendu onargarri horien kokapenean, erabilitako kotak uholde arriskutik kanpo geratu behar du 500 urteko birgeratze-aldirako. Horretarako, xehetasuneko ibaien eta ingurumenaren azterlana eskatuko da. Han, har daitezkeen ingurumena zuzentzeko neurriak definitu eta arazoituko dira, eta neurri horiek ez dituzte, inolaz ere, ingurunean lehendik dagoen urpetzeko joera ez arriskua larriagotuko.

III.B. Egungo hiri lurzoruko eremuak:

1. Ere mu horietan gorde ahalko dira dauden erabilerak, baina neurri zuzentzaile isolatuak hartzea gomendatzen da, arriskuan esku hartu ahal izateko. Haien neurria kalteen maila murriztea eta dauden eraikinen urrakortasuna desagerraraztea izango da. Horretarako, eraikitzen, sarbideetan eta bideetan egiturazko hobekuntzak proposatu ahalko dira.

2. Neurri zuzentzaileetarako proiektuak justifikatzeko, ibaiei buruzko azterlan bat aurkeztuko da eta haren bidez sartutako hobekuntza eta kalteen murrizketa edo urrakortasunaren ezabaketa justifikatu dira.

IV. 500 URTEKO BIRGERATZE-ALDIAN UHOLDEAK DIRELA ETA URPETUTAKO EREMUTIK KANPO GERATZEN DIREN EREMUAK.

Uholde arrisku txikiko edo batere arriskurik gabeko eremuak dira. Urtean gertatzeko probabilitatea ehuneko 0,2 baino txikiagoa da.

IV.A. Lurzoru urbanizagarriko eta lurzoru urbanizaezineko egungo eremuak.

1. Ez da murrizketari ezarri, jarduketaren ondorioz berezko egoeran edo, gutxienez, lehenagoko egoeran dagoen balioaren aldean jariatzeak izan lezakeen handitzea ezdeusa dela edo orekatzen dela bermatzea baino. Urbanizatzean drainatze jasangarriko diseinuak sartzea bilatuko da.

2. Ere mu horiek dira egokienak funtsezko azpiegitura publikoak, hala nola ospitaleak, suhiltzaileak, segurtasun publikoa edo larrialdietarako biltegiak, ezartzeko. Haietan, hain zuzen ere, larrialdietan irisgarriak direla ziurtatu behar da, eta uholde handiak, hain zuzen ere, larrialdia dira.

IV.B. Egungo hiri lurzoruko eremuak.

Egingarria den kasuetan, urbanizazioak berritzean drainatze diseinu jasangarriak sartzea bilatuko da, iragazten eta emariak ubideetan sartzea atzeratzen laguntzeko.

3. UHOLDEETAN URPETZEKO JOERA DUTEN EREMUETAN KOKATU BEHARREKO ERAIKINA EGOKITZEKO NEURRIAK

1. Uholdeen aurrean haiei eusteko planak eta jarduteko arauak egin, aldi-aldi edo beti pertsona asko dagoen eremuetako segurtasuna bermatzeko beharrezkoa denean.

2. Behe solairuan bizitegiko erabilera saihestu. Ahal bada, haren kota goratu.

3. Eraikin berriak gainezka egindako oldearen noranzkoan begira egon daitezen jarri, zeharka jartzea saihestuz beti.

4. Sotoak kendu. Ezinezkoa balitz, irazgaitzu egin behar dira, itxidura iragazgaitzak eta uholde kotaren gaineko haizebideak eginez eta sarbide maila arrapalen edo eskailera-mailen bidez goratuz. Edonola ere, lursaileko edo kaleko sestratik beherako kotan bizitegi, industria eta merkataritzako erabilerak saihestu behar dira, arrastaztearen, diluzioaren edo iragaztearen ondorioz giza osasunarentzat eta ingurunearentzat kaltegarriak ez diren ondasun edo substantzien biltegitratzea izan ezik.

5. Eraikinak babesteko egiturazko neurriak erabili, 500 urteko birgeratze-aldiko uholdearen kotari dagokion ur altuera batek eragindako talkak, bulkadak eta presioa edota azpi-presioa jasateko gai diren zimenduak, forjatuak, egiturak eta itxidurak kalkulatu.

1. Es permisible un amplio rango de usos urbanísticos, salvo los servicios públicos esenciales tales como hospitales, bomberos o similares.

2. No obstante, la ubicación de esos aprovechamientos urbanísticos permisibles se deberá desarrollar a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el período de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico y ambiental de detalle que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

III.B. Áreas de suelo urbano en la actualidad:

1. En estas áreas los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo, cuya tendencia sea la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.

2. Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.

IV. ÁREAS QUE QUEDAN FUERA DEL ÁREA INUNDADA POR LA AVENIDA DE 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO.

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2 por ciento.

IV.A. Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

1. No se establecen restricciones de uso salvo asegurar que como consecuencia de la actuación resulte irrelevante o se compense el eventual aumento de escorrentía respecto del valor existente en su situación natural o, al menos, de la situación preexistente. Se procurará introducir diseños de drenaje sostenible en la urbanización.

2. Estas áreas son las idóneas para el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en los cuales debe asegurarse precisamente su accesibilidad en situaciones de emergencia coma de hecho lo constituyen las inundaciones importantes.

IV.B. Áreas de suelo urbano en la actualidad.

Se procurará en aquellos casos que resulte factible introducir diseños de drenaje sostenible en la renovación de urbanizaciones tendentes a favorecer la infiltración y el retardo del acceso de caudales a los cauces.

3. MEDIDAS DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE HAYA DE UBICARSE EN ÁREAS INUNDABLES

1. Elaborar planes de contingencia y directrices de actuación ante avenidas, cuando sea preciso para garantizar la seguridad de ámbitos en los que se produzca la presencia notable, temporal o permanente, de personas.

2. Evitar el uso residencial en la planta baja. Si es posible, elevar su cota.

3. Disponer las nuevas edificaciones de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando, en todo caso, su disposición transversal.

4. Eliminar los sótanos. Si esto no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.

5. Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.

6. Behe solairuan azalera itxia gutxitu, irekidura kopurua murriztu eta ate eta leihoei itxidura iragazgaitzak jarri, haren gaineko solairua zutoinen gainean jarri.

7. Goiko solairuetarako, teilatuetarako edo teilatu lauetarako sarbideak jarri, batez ere etxe baxuetan.

8. Etxebizitzetako hustubideetara ez itzultzeko balbulak jarri. Eraikineko punturik baxuenean drainatze-punpak jarri, estolderia sareari lotuta egon gabe eta ekipu elektrogenoen bidez elikatuta.

9. Arriskurik gabeko kokapenetan jarri ezin diren elementu flota-tzaileak, hala nola gas- edo ur-biltegiak, ainguratu.

4. Planoetan uholdeetan urpetu daitezkeen zona gisa irudikatutako guneak, Euskadiko Autonomia Erkidegoko (Mediterraneoko isurialdea) Ertz eta Erreken Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialaren aplikazio eremuan egon zein ez, hango E.1 puntuan xedatutakoaren arabera arautuko dira.

190. ARTIKULUA.- D gaineratutako baldintza: Akuiferoen urra-kortasuna.

1. Baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten lurpeko akuiferoen betetzeguneei dagozkie, betiere, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak egindako EAeko akuiferoek kutsatzeko duten arriskuaren mapako irizpideei jarraikiz.

#### 2. Irizpide orokorra

Lurzorura kutsagarriak isur ditzaketen jarduerak jartzea saihestu; ezinbesteko arrazoiengatik halako jarduerak jarri behar badira, lurpeko urentzat kaltegabeak izatearen bermea eskatuko da.

#### 3. Jarduera onargarriak.

Lurpeko uren kalitatearentzat arriskutsuak ez direla justifikatzen dutenak.

191. ARTIKULUA.- E gaineratutako baldintza: Interes historikoko tokiak (zona arkeologikoak eta intereseko eraikinen inguruak).

1. Babespeko eraikinak edo aztarna arkeologikoak edo historiko-artistikoak egoteagatik babes berezia behar duten lurralde zatiak dira.

2. Interes historikoko tokien babesa gaineratutako baldintzatzat jotzen da. Hortaz, planoen arabera dagokion lurzoru urbanizaezinentzat xedatutakoari, Arau Subsidiariotako Babespeko Ondasun eta Esparruen Katalogoan harentzat xedatutako baldintzei eta Euskadiko Kultura Ondarearen Legean xedatutakoari lotuko zaie.

192. ARTIKULUA.- F gaineratutako baldintza: Paisaia Bereziak eta Bikainak.

1. Euren paisaia balio bereziengatik babestea komeni den lurralde zatiak dira. Planoetan islatu dira, dagokion katalogatutako arro bisualaren zenbakiarekin.

#### 2. Irizpide orokorra:

Arro bisual horietan eragin kaltegarria daukan jarduera mota oro jartzea saihestea; ezinbesteko arrazoiengatik eremu horietan interes publikoko jardueraren bat jarri behar bada, paisaiaren kalitatea eta gozamen inola ere kaltetzen ez izatearen bermea eskatuko da.

#### 3. Jarduera onargarriak.

Paisaiaren kalitatearentzat arriskutsuak ez direla justifikatzen dutenak.

193. ARTIKULUA.- G gaineratutako baldintza: Korridore ekologikoak.

1. Habitaten zatiketa arintzeko, bioaniztasun garrantzitsua duten zonak elkarri lotzea ahalbidetzen duten lurralde zatiak dira.

#### 2. Irizpide orokorra:

Irizpide orokorra konektibitate ekologikoa sustatzea da. Horretarako, eraginak prebenitu eta berezko landareak zaindu eta, beha-

6. Minimizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo su número de aberturas y dotando con cierres estancos a puertas y ventanas, disponiendo sobre pilares la planta inmediatamente superior.

7. Disponer accesos a las plantas altas, tejados o azoteas, especialmente en casas bajas.

8. Dotar de válvulas anti-retorno a los desagües de las viviendas. Instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.

9. Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo.

4. Las áreas grafiadas en planos como Zonas Inundables, estén incluidas o no en el ámbito de aplicación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea), se regulan por lo establecido en el punto E.1 del mismo.

ARTÍCULO 190. – Condicionante Superpuesto D: Vulnerabilidad de los acuíferos.

1. Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un grado alto o muy alto de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

#### 2. Criterio general

Evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas.

#### 3. Actividades admisibles.

Las que justifiquen no suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

ARTÍCULO 191 - Condicionante Superpuesto E: Lugares de interés histórico (zonas arqueológicas y entornos de edificios de interés.

1. Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de edificios protegidos o restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial.

2. La protección a los lugares de interés histórico se considera un condicionante superpuesto. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, a las condiciones para él establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de estas Normas Subsidiarias y a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural del País Vasco.

ARTÍCULO 192 - Condicionante Superpuesto F: Paisajes Singulares y Sobresalientes.

1. Se trata de aquellas porciones del territorio que es conveniente proteger por sus especiales valores paisajísticos. Se reflejan en planos con la correspondiente numeración de la cuenca visual catalogada.

#### 2. Criterio general:

Evitar la localización de cualquier tipo de actividad que suponga impacto negativo en estas cuencas visuales; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de alguna actividad de interés público en estas áreas, se exigirá la garantía de que no perjudica en modo alguno la calidad y disfrute del Paisaje.

#### 3. Actividades admisibles.

Las que justifiquen no suponer un riesgo para la calidad del paisaje.

ARTÍCULO 193 - Condicionante Superpuesto G: Corredores Ecológicos.

1. Se trata de aquellas porciones del territorio que permiten la conectividad entre zonas con una biodiversidad importante, con el fin de contrarrestar la fragmentación de los hábitats.

#### 2. Criterio general:

El criterio general es el de fomentar la conectividad ecológica mediante la prevención de impactos, la conservación y, en su caso,

rrezkoa balitz, lehengoratu egingo dira. Beste irizpide orokor bat nekazaritza, basogintza, abeltzaintza eta ehiza aprobetxamenduen ustiapen jasangarria sustatzea da.

Habitatakatutzeko arriskua dakarten jarduerak jartzea saihestu behar da; ezinbesteko arazoengatik eremu horietan interes publikoko jardueraren bat jarri behar bada, korridore ekologikoko eginkizuna inola ere kaltetzen ez izatearen bermea eskatuko da.

### 3. Jarduera onargarriak.

Habitatakatutzeko arriskurik ez dakartela justifikatzen dutenak.

## II. KAPITULUA

### ERAIKUNTZEN BERARIAZKO ARAUKETA

194. ARTIKULUA.- Nekazal ustiatzietako eraikinen eta instalazioen arauketa.

Nekazaritzako biltegiak eta zerbitzu emateko gainerako eraikinak eta instalazioak.

- Eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri dagokiona, Arauotako 201.5.b artikuluan ezarritako estandarren arabera.
- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: librea.
- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailearen ehuneko70.
- Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.
- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 2 m sestra gainetik, behar bezala justifikatutako ekoizpen prozesutik eratorritako salbuespenak izan ezik.

- Mugetarainoko tartea: 5 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonaren kanpoko ertzerara, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17.1 artikulua arabera.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

- Hiri lurzorurako gutxieneko tartea: 100 metro.

Mintegiak edo negutegiak.

- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: librea.

- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailearen ehuneko80.

- Mugetarainoko tartea: 2 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzerara, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17.1 artikulua arabera.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

195. ARTIKULUA.- Nekazal ustiatzietako eraikinen eta instalazioen arauketa.

Lurraren erabilerrari lotutako ustiatzietako:

- Eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri dagokiona, Arauotako 200,5.b artikuluan ezarritako estandarren arabera.

- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: librea.

- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailearen ehuneko70.

- Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m sestraren gainetik.

- Mugetarainoko tartea: 5 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzerara, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17.1 artikulua arabera.

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzue-taraino utzi beharreko tartea: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetaraino utzi beharreko tartea: 200 m.

- Deiekzio solidoen biltegietatik gorde beharreko tarte zehatzak:

- Ur-isurietara eta edateko uraren hodiatarara: 50 m.

restauración de elementos de vegetación natural, y la explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos.

Se deber evitar la localización de actividades que supongan un riesgo de fragmentación de los hábitats; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de alguna actividad de interés público en estas áreas, se exigirá la garantía de que no perjudica en modo alguno la función del corredor ecológico.

### 3. Actividades admisibles.

Las que justifiquen no suponer un riesgo de fragmentación de los hábitats.

## CAPÍTULO II

### REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 194 - Regulación de edificaciones e instalaciones de las explotaciones agrarias.

Almacenes agrícolas y demás edificaciones e instalaciones servadoras.

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 UTA, según los estándares fijados en el artículo 201.5.b de estas Normas.
- Superficie mínima de la parcela receptora: libre.
- Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.
- Altura a cornisa y/o alero: 8 m. sobre rasante, salvo excepciones derivadas del proceso productivo debidamente justificado.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

- Distancia mínima al suelo urbano: 100 metros.

Viveros o invernaderos.

- Superficie mínima de la parcela receptora: libre.

- Ocupación máxima: 80 por ciento de la parcela receptora.

- Separación a linderos: 2 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

ARTÍCULO 195 - Regulación de edificaciones e instalaciones de las explotaciones ganaderas.

Explotaciones ligadas al uso del suelo:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 UTA, según los estándares fijados en el artículo 200.5.b de estas Normas.
- Superficie mínima de la parcela receptora: libre
- Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.
- Altura a cornisa y/o alero: 8 m. sobre rasante.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones a cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

- Separaciones a pozos y manantiales de abastecimiento: 200 m.

- Separaciones específicas de los almacenamientos de deyecciones sólidas:

- A corrientes de agua o conducciones de agua potable: 50 m.



- Bainu eremu eta biztanle guneetaraino utzi beharreko tartea: 50 m.

- Ur-hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.
- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

- Hiri lurzorurako gutxieneko tartea: 100 metro.  
- Gainerakoetarako, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedatutako jarduera-baimena lortzeko abeltzaintza ustiategi berriek zein Euskadiko Autonomia Erkidegoan dagoeneko daudenek bete beharreko arau teknikoak, higienikoak eta osasunekoak eta ingurumenekoak ezartzeko uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuko xedapenak aplikatuko dira.

Lurraren erabilerari lotu gabeko ustiategiak:

- Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 2.000 m.
- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailearen ehuneko50.
- Gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.
- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m sestraren gainetik.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Landa bideetarinoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzer, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17.1 artikulua araber.

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzue-taraino utzi beharreko tartea: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetaraino utzi beharreko tartea: 200 m.
- Deiekzio solidoen biltegietatik gorde beharreko tarte zehatzak:

- Ur-isurietara eta edateko uraren hodietara: 50 m.

- Bainu eremu eta biztanle guneetaraino utzi beharreko tartea: 50 m.

- Ur-hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.
- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

- Hiri lurzorurako gutxieneko tartea: 100 metro.

- Gainerakoetarako, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedatutako jarduera-baimena lortzeko abeltzaintza ustiategi berriek zein Euskadiko Autonomia Erkidegoan dagoeneko daudenek bete beharreko arau teknikoak, higienikoak eta osasunekoak eta ingurumenekoak ezartzeko uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuko xedapenak aplikatuko dira.

Arraintegiak eta karramarro-haztegiak

- Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 2.000 m.
- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailearen ehuneko50.
- Gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.
- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m sestraren gainetik.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Landa bideetarinoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzer, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17.1 artikulua araber.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

196. ARTIKULUA.- Nekazal industrietako eraikinen eta instalazioen arauaketa.

- Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 2.000 m.
- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailearen ehuneko50.
- Gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.
- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m sestraren gainetik.

- A zonas de baño y núcleo de población: 50 m.

- A pozos y manantiales de abastecimiento de agua: 300 m.
- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

- Distancia mínima al suelo urbano: 100 metros.

- En todo lo demás, serán de aplicación las determinaciones del Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, tanto para las de nueva explotación como para las ya existentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco para la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Explotaciones no ligadas al uso del suelo:

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima de la parcela receptora: 2.000 m.

- Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: 8 m. sobre rasante.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones a cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

- Separaciones a pozos y manantiales de abastecimiento: 200 m.

- Separaciones específicas de los almacenamientos de deyecciones sólidas:

- A corrientes de agua o conducciones de agua potable: 50 m.

- A zonas de baño y núcleo de población: 50 m.

- A pozos y manantiales de abastecimiento de agua: 300 m.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

- Distancia mínima al suelo urbano: 100 metros.

- En todo lo demás, serán de aplicación las determinaciones del Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, tanto para las de nueva explotación como para las ya existentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco para la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Piscifactorías y Astacifactorías

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima de la parcela receptora: 2.000 m.

- Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: 8 m. sobre rasante.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

ARTÍCULO 196 - Regulación de explotaciones e instalaciones de industrias agrarias.

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima de la parcela receptora: 2.000 m.

- Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: 8 m. sobre rasante.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.
- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzera, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17.1 artikulua arabera.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

- Hiri lurzorurako gutxieneko tartea: 100 metro.

197. ARTIKULUA.- Landan kokatu beharreko erabilgarritasun publikoko eta gizarte intereseko eraikinen eta instalazioen arauketa.

1) Arauketa orokorra: Erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak landan kokatu ahaliko dira, dagokien zonan berariaz baimenduta egoteagatik, honako baldintzak betetzen badira:

1.- Landa-ingurunean jarri behar badira, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, geografia-, irakaskuntza- edo beste arlo bateko arazoak direla-eta, nahitaez aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako, edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzuak direlako.

2.- Planeamendu Arautegiko 76.3. artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

3.- Isurketarik ez sortzea (edo dagokion aroko organoaren baimena izatea); edo saneamendu sare nagusiek isurketa horiek ezabatzea.

4.- Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik ez eragitea.

5.- Akuiferoak babestearekin bateraezinak ez badira.

Edonola ere, erabilgarritasun publikoko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak egiteko, erakunde eskudunak berariazko adierazpena egin beharko du.

2) Babes bereziko lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinak: Librea.

1) Errepideetako osasun laguntza postuak:

- Eraikigarritasuna: librea.

- Gutxieneko azalera: librea.

- Okupazioa: librea.

- Gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: librea.

- Mugetarainoko tartea: 4 m.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

2) Gainerako eraikinak:

- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m lurzati bakarrean.

- Gehieneko okupazioa: ehuneko10.

- Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 7 m sestraren gainetik.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzera, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/1995 Foru Arauko 17.1 artikulua arabera.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

3) Errepideetako zerbitzuguneak eta zerbitzu-estazioak

- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m lurzati bakarrean.

- Eraikinen eta markesinen gehieneko okupazioa: ehuneko20.

- Gehieneko solairu kopurua: 3 sestraren gainetik.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 10 m sestraren gainetik.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzera, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/1995 Foru Arauko 17.1 artikulua arabera.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

- Distancia mínima al suelo urbano: 100 metros.

ARTÍCULO 197 - Regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de enclavarse en el medio rural.

1) Regulación general: Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, podrán emplazarse en el medio rural, por estar expresamente autorizadas en la zona correspondiente, y siempre que concurren las circunstancias siguientes:

1º.- Desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualquiera otras análogas, o prestar servicios a la explotación de recursos primarios.

2º.- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3ª del Reglamento de Planeamiento.

3º.- Que no generen vertidos (o que presenten la pertinente autorización del Órgano de Cuenca correspondiente); o que estos vertidos se eliminen por las redes generales de saneamiento.

4º.- Que no provoquen erosión o pérdida de la calidad de los suelos.

5º.- Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

En todo caso, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, requerirán la declaración expresa, por parte del Organismo competente.

2) Edificaciones ubicadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Libre.

1) Puestos de auxilio sanitario en carreteras:

- Edificabilidad: libre.

- Superficie mínima: libre.

- Ocupación: libre.

- Número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: libre.

- Separación a linderos: 4 m.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

2) Restos de edificaciones:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Superficie mínima vinculada: 5.000 m. en parcela única.

- Ocupación máxima: 10 por ciento.

- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: 7 m. sobre rasante.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

3) Áreas de servicio de carreteras y estaciones de servicios

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Superficie mínima vinculada: 5.000 m. en parcela única.

- Ocupación máxima por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.

- Número máximo de plantas: 3 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: 10 m. sobre rasante.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

198. ARTIKULUA.- Lor- edo lan-abereen ustiatgegietako eraikinen eta instalazioen arauketa, haien lana honakoren bat ez bada: animaliak haztea; larrugintzarako animalia-haztegiak; ehiza birpopulazterako animalien haztegiak; txakurrak, katuak, hegazti apaingarriak, etab. bezalako animalia espezieen haztegiak eta haien zaintza; eta animalien saltokiak (haiek hazi gabe).

- Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailaren gainean neurtuta.

- Lurzati hartzailaren azalera, gutxienez: 2.000 m.

- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailaren ehuneko50.

- Gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: librea.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzera, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/1995 Foru Arauko 17.1 artikularen arabera.

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzue-taraino utzi beharreko tartek: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetaraino utzi beharreko tartek: 200 m.

- Deiekzio solidoen biltegietatik gorde beharreko tarte zehatzak:

- Ur-isurietara eta edateko uraren hodieta: 50 m.

- Bainu eremu eta biztanle guneetaraino utzi beharreko tartek: 50 m.

- Ur-hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

- Hiri lurzorurako gutxieneko tartea: 100 metro.

199. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizaezineko eraikin eta instalazio orentzako arauketa.

Aurreko kasuetan aipatutako parametroak baimendutako jarduerak hartzen dituzten hirigintzako jarduera baimenduei dagozkie. Lursail batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehieneko muga osoak:

Abeltzaintza edo nekazaritzako ustiapenak baldin badaude:

- Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Gehieneko okupazioa: ehuneko80 lurzati hartzailaren gainean.

Onura publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioak baldin badaude:

- Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Gehieneko okupazioa: ehuneko20.

200. ARTIKULUA.- Funtzionalki nekazal ustiatgeiei lotuta eta Arabako Nekazal Ustiatgien Erregistroan inskribatuta dauden familiabakarreko etxebizitzaren arauketa.

- Eraikin motak:

- Etxebizitza bateko edo biko etxeak.

- Nekazaritzarako eraikinari lotutako etxeak, etxebizitza batekoak zein bikoak.

- Eraikigarritasuna: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailaren gainean neurtuta.

- Lurzati hartzailaren azalera, gutxienez: 1.000 m.

- Gehieneko okupazioa: Lurzati hartzailaren ehuneko10.

- Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 7 m sestraren gainetik.

- Mugetarainoko tartea: 5 m.

- Landa bideetarainoko tartea: 8 m jabari publikoko zonako kanpoko ertzera, Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideak Erabili, Mantendu eta Zaintzeko 6/1995 Foru Arauko 17.1 artikularen arabera.

- Ustiatgeiari lotzeko baldintzak:

- Lurzoruaren erabilerrari lotutako basogintza, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatgien mendeko etxebizitzek, lurzati batean edo

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

ARTÍCULO 198 - Regulación de las edificaciones e instalaciones de las explotaciones animales de tiro o trabajo, si no se dedican a la cría de los mismos; los criaderos de animales para peletería; los criaderos de animales para repoblación cinegética; los criaderos de animales de especies como perros, gatos, aves ornamentales, etc. así como la guarda de los mismos; y los comercios animales (sin cría).

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima de la parcela receptora: 2.000 m.

- Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: libre.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones a cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

- Separaciones a pozos y manantiales de abastecimiento: 200 m.

- Separaciones específicas de los almacenamientos de deyecciones sólidas:

- A corrientes de agua o conducciones de agua potable: 50 m.

- A zonas de baño y núcleo de población: 50 m.

- A pozos y manantiales de abastecimiento de agua: 300 m.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

- Distancia mínima al suelo urbano: 100 metros.

ARTÍCULO 199 - Regulación común a las construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable.

Los parámetros señalados en los casos anteriores corresponden a las edificaciones que soportan la actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:

Si existen explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 80 por ciento sobre parcela receptora.

Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:

- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 20 por ciento

ARTÍCULO 200 - Regulación de las viviendas unifamiliares vinculadas funcionalmente a explotaciones agrarias inscritas en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava.

- Tipos edificatorios:

- Casas aisladas de una o dos viviendas.

- Casas adosadas al edificio agrario, de una o dos viviendas.

- Edificabilidad: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima de la parcela receptora: 1.000 m.

- Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

- Altura a cornisa y/o alero: 7 m. sobre rasante.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a caminos rurales: 8 m. a la arista exterior de la zona de dominio público, según el art. 17.1 de la Norma Foral 6/95, para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Condiciones de vinculación a la explotación:

- Las viviendas dependientes de las explotaciones forestales, agrarias y ganaderas ligadas al uso del suelo deberán vincular, en una

batzuetan, gutxienez haiei dagokien honako lur azalera lotu beharko dute:

Lehenengo etxebizitza: 0,50 ULUri dagokiona, 201.5 artikuluko 2. puntuko b.1 eta b.2 idatz-zatietan ezarritako estandarren arabera.

Gainerako etxebizitzak: ULU 1i dagokiona etxebizitzako, ezarritako estandarren arabera.

- Lurzoruaren erabilerari lotu gabeko abeltzaintzako ustategien mendeko etxebizitzak abeltzaintzako ustategiei lotuta geratuko dira (lurzatia eta erakinak), eta gutxienez honako neurriak izango dituzte:

Lehenengo etxebizitza: 0,50 ULUri dagokiona, 201.5 artikuluko 2. puntuko b.3 idatz-zatian ezarritako estandarren arabera.

Gainerako etxebizitzak: ULU 1i dagokiona etxebizitzako, ezarritako estandarren arabera.

- Landa bideetarako itxiduren tartea: 1,5 m lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

- Une oro bete beharko da Nekazaritza Sailak baimenak emateko prozedura arautzen duen Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan xedatutakoa, lurzoru urbanizaezinean nekazaritza edo abeltzaintzako ustategiari lotutako etxebizitza eraikitzeo udal baimena izan aurretik, baita azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuak xedatutako prozeduraren arauketa osatzen duen urtarilaren 25eko 8/2007 Foru Agindua ere.

201. ARTIKULUA.- Nekazal ustategiaren kontzeptua.

a) Nekazal ustategitzat jotzen da titular baten erantzukizunaren pean nekazal produktuak ateratzeko unitate tekniko eta ekonomikoa.

b) Honakoak ez dira nekazal ustategitzat hartuko:

- Zaldi-eskolak, ukuiluak eta lasterketako zaldien entrenamendurako erabilitako lurak.

- Animalia saltokiak, haiek hazten ere ez badihardute.

- Lor- edo lan-abereen ustategiak, haiek hazten ere ez badihardute.

- Larrugintzarako animalien hazitegiak.

- Ehiza birpopulatzerako animalien hazitegiak.

- Txakurrak, katuak, hegazti apaingarriak, etab. bezalako haztegiak eta haien zaintza.

- Nekazaritzako zerbitzuen enpresak.

- Hiltegiak, animaliak hazten ez badihardute.

- Parke zoologikoak.

c) Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntza erabilerak eta jarduerak definitzeko, honakoa hartuko da kontuan:

- Nekazal ustategien kontzeptu orokorra honako motetan bereizi da: basogintza, abeltzaintza, nekazaritza eta uretako ustategiak.

- Zaldi-eskolak, ukuiluak eta lasterketako zaldien entrenamendurako erabilitako lurak, nekazaritzako zerbitzuen enpresak eta parke zoologikoak erakunde eskudunak erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko jarduera berariaz izendatuz gero baino ez dira bideragarritzat joko. Erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko jardueratzat joz gero, erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinen eta instalazioen arauketa ezarriko zaie.

- Hiltegiak nekazal industrien kontzeptuan sartu dira.

202. ARTIKULUA.- Eraikuntza jarduerari eskatu beharreko baldintzak

1. Baldintza orokorrak:

a) Eraikinak edo instalazioak egiteko lurak mugitu behar badira, erauzketetako ezpondak, lubetak, hustuketak, betegarriak, berdinketak, etab. egonkortasuna bermatu eta ingurumeneko eta paisaiako eragina gutxitzen duten belar, zuhaizka edo zuhaitz espezieak ereinez edo landatuz babestuko dira.

o varias parcelas, la siguiente superficie mínima de terreno de las mismas:

Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 UTA, según los estándares fijados en el punto 2, apartados b.1 y b.2 del art. 201.5

Restantes viviendas: la correspondiente a 1 UTA por vivienda, según los estándares fijados.

- Las viviendas dependientes de las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo quedarán vinculadas a las explotaciones ganaderas (parcela y edificaciones), las cuales como mínimo tendrán estas dimensiones:

Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 UTA, según los estándares fijados en el punto 2, apartados b.3 del art. 201.5

Restantes viviendas: la correspondiente a 1 UTA por vivienda, según los estándares fijados.

- Separación de los cierres a caminos rurales: 1,5 m. de la arista exterior de la explanación.

- Se debe cumplir en todo momento lo dispuesto en el Decreto Foral 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, que regula el procedimiento para la concesión de autorizaciones por el Departamento de Agricultura, con carácter previo a la licencia municipal de construcción de vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera en suelo no urbanizable, y Orden Foral 8/2007 de 25 de enero que complementa la regulación del procedimiento establecido por el Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre.

ARTÍCULO 201 - Concepto de explotación agraria.

a) Se entiende por explotación agraria la unidad técnico - económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de un titular.

b) No tienen la consideración de explotaciones agrarias:

- Los picaderos, las cuadras y los terrenos utilizados para el ejercicio de los caballos de carreras.

- Los comercios de animales, si no se dedican a la cría de los mismos.

- Las explotaciones de animales de tiro o trabajo, si no se dedican a la cría de los mismos.

- Los criaderos de animales para peletería.

- Los criaderos de animales para repoblación cinegética.

- Los criaderos de especies como perros, gatos, aves ornamentales, etc., así como la guarda de los mismos.

- Las empresas de servicios agrarios.

- Los mataderos, si no se dedican a la cría de animales.

- Los parques zoológicos.

c) A los efectos de la definición de usos y actividades constructivos autorizados en suelo no urbanizable, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El concepto global de explotaciones agrarias se ha dividido en las modalidades de explotaciones forestales, ganaderas, agrarias y acuícolas.

- Los picaderos, las cuadras y los terrenos utilizados para el ejercicio de los caballos de carreras, las empresas de servicios agrarios y los parques zoológicos, sólo se considerarán viables, en el caso de que fueran expresamente declaradas actividades de utilidad pública e interés social por el Organismo competente. Una vez declaradas actividades de utilidad pública e interés social se les aplicará la regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Los mataderos se incluyen en el concepto de industrias agrarias.

ARTÍCULO 202- Condiciones exigibles a las actividades constructivas

1. Condiciones generales:

a) Cuando la realización de la construcción o instalación conlleve un movimiento de tierras, los taludes de desmontes, terraplenes, vaciados, rellenos, explanaciones, etc. se protegerán mediante la siembra o plantación de especies herbáceas, arbustivas o arbóreas que garanticen su estabilidad y minimicen el impacto ambiental y paisajístico.

Obra proiektuek azalpen eranskin bat izango dute, eta bertan eragin horiek zuzentzeko aurrekontu-saila.

Bestalde, ehuneko 12 aldapa baino handiagoko lursailetan egiteko proiektu teknikoetan, lur mugimenduak egin behar badira, lurzorua egonkortasunean eta higagarritasunean eragin kaltegarririk ez duela izango bermatzen duten azterlan teknikoak sartuko dira.

b) Finken itxiturak honako baldintza hauetan baimenduko dira:

- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokutatzeko arriskurik badago.

- Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

- Testu honetako 188 eta 194 artetako artikuluetan baimendutako erabilerei lotetsita ez dauden lurzatiak itxi nahi direnean, alambre hariz eginak eta gehienez ere 1,20 m garai izango dira. Beraz, galarazita dago edozein motatako zapatak, zokalo eta harrizko murrak, metalezko sareak, eta abar erabiltzea.

c) Ibaietako jabari publikoa kutsa edo andea dezaketen espediente guztiek, obra baimena eman aurretik, aroko erakundearen isurketa baimena aurkeztu beharko dute.

d) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak al bait gehien gutxitzea eta lehengoratzzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

e) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, baldintza hau bete beharko da, obra horiek arrain espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarririk ez dagoela ziurtatzen duten azterlanak aurkezteak. Bestela, albo ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

f) Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondare sunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta planeamendua egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

g) 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.

2. Abeltzaintzako ustiatzearen eta nekazaritzako industrien baldintza bereziak.

a) Abeltzaintzako ustiatzeak abeltzaintzako ustiatzearen arau tekniko, higiene eta osasunekoak eta ingurumenekoak ezarri dituen uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuan xedatutakoari lotu beharko zaizkio.

b) Abereentzako uraskak instalazio estaliak izango dira, eta galarazita dago hondakin urak ubideetara isurtzea.

c) Abeltzaintzako ustiatze proiektuek, lurzorua erabilerari lotuta egon zein ez, eta nekazaritzako industrien simaurrak eta txizak biltegiatzeko, tratatzeko edota banatzeko sistemaren plan xehea aurkeztuko dute, horretarako sortutako aurrekontu-saila adieraziz. Ez da inola ere onartuko zuzenean ubideetara isurtzea edo ubideak edo akuiferoak kutsa ditzaketen zonetan banatzea.

Los proyectos de obras contendrán un anexo explicativo con su correspondiente partida presupuestaria destinada a la corrección de aquellos impactos.

Además, en los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12 por ciento, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

b) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

- Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos autorizados en los artículos 188 a 194, responderán al tipo de hilo de alambre, de 1,20 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc.

c) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido del Organismo de Cuenca.

d) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

e) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, será supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario, se denegarán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

f) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

g) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

2. Condiciones especiales de las explotaciones ganaderas y las industrias agrarias.

a) Las explotaciones ganaderas deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

b) Los abrevaderos de ganado serán instalaciones cubiertas, quedando prohibido el vertido de las aguas sobrantes a cauces de agua.

c) Los proyectos de explotaciones ganaderas ligadas o no al uso del suelo y las industrias agrarias, presentarán un plan detallado del sistema de almacenamiento, tratamiento y/o distribución de estiércoles y purines, señalando la partida presupuestaria destinada a este fin. En ningún caso se permitirá su vertido directo a cauces de agua o su distribución en zonas que puedan contaminar cauces o acuíferos.

Bestalde, eraikinen eragin bisualaren analisi bat aurkeztuko dute, eragin hori gutxitzeko landare-hesiak ezartzeko proiektua sartuz, dagokion aurrekontu-sailarekin.

d) Arraintegiak eta karramarro-haztegiak egiteko proiektuek honakoak izango dituzte:

Zonak une horretan duen egoeraren azterlana. Azterlan horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako bideratzeak, desbideratutako ur emaria, urbazterretan egin beharreko jarduketak eta abar azaldu behar dira.

Eraginaren azterlana edo hura zuzendu ahal izateko proiektu xehatua; horretarako aurrekontu-sailarekin.

3. Errepideetako zerbitzuguneen baldintzak.

Gune horietarako plan berezi bat idatzi beharko da.

4. Turismoko kanpalekuen baldintzak.

Turismoko kanpalekuen kasuan, kanpaldietako beharrian kolektiboak asetzeari helburu duten eraikinak baino ez dira baimenduko. Debekatuta daude gainerako guztiak, besteak beste: bide bereziak eskatzen dituzten eraikuntza garraigarriak (moduluak edo mobilhomeak).

Salerosketa bidez edo lurzatiaren gaineko erabilera eta gozamen eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurra edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpalekutat edo kanpintzat hartuko.

5. Familia etxebizitzentzako eta nekazaritzako ustiatagientzako baldintza komunak:

a) Eraikin baten obretarako baimena edo lizentzia eskatzen direnean, ustiategiaren titularrak edo etxebizitza izango denaren erabiltzaileak honako agiriok aurkeztuko ditu:

- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiatagia Arabako Nekazaritza-ustiatagien Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena.

- Erabiltzailea izango denaren afiliazio ziurtagiria Gizarte Segurantzaren Nekazaritzarako Araubide Berezian.

- Nekazaritza Sailak baimenak emateko prozedura arautzen duen Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan xedatutako baldintzen justifikazioa, lurzoru urbanizaezinean nekazaritza edo abeltzaintzako ustiatagiar lotutako etxebizitza eraikitzeo udal baimena izan aurretik, baita azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuak xedatutako prozeduraren arauketa osatzen duen urtarilaren 25eko 8/2007 Foru Agindua ere.

- Lotutako lurzattia alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea. Ustiatagiar atxikitako lurzati oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxienezko azalera zehazterakoan horren barruan sartu ahal izango da.

- Familia-etxebizitza eraikitzen bada, etxebizitzaren erabiltzailea izango denaren izena eta gaur egungo etxebizitzari emango zaien erabilera.

b) Honako hauek izango dira lurzoru azalaren estandarrek edo abeltzaintzaren lan unitate bakoitzeko, ustiatagi motaren arabera:

b.1. Basogintzako ustiatagia: 25 Ha.

b.2. Lurzoruaren erabilerari lotutako nekazaritza-ustiatagia, eta abeltzaintza-ustiatagia:

· Laborea, patata, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 Ha.

· Bazka laboreak eta lekaleak: 15 Ha.

· Abeltzaintzako ustiapenerako larrea: 8 Ha.

· Fruta arbolak: 8 Ha.

· Negutegiak eta mintegiak: 3 Ha.

b.3. Lurzoruaren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza-ustiatagietan. Abeltzaintzako ustiatagien arau tekniko, higiene eta osasunekoak eta ingurumenekoak ezarri dituen uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuaren arabera

Además, aportarán un análisis de la incidencia visual de las edificaciones, incluyendo el proyecto de implantación de barreras vegetales que minimicen esta incidencia, con su correspondiente partida presupuestaria.

d) Los proyectos de piscifactorías y astacifactorías contendrán:

Un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos donde se detalle la situación de los cauces naturales de agua, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas, etc.

Un estudio de impacto o proyecto detallado de su posible corrección; con la correspondiente partida presupuestaria para este fin.

3. Condiciones de las áreas de servicio de las carreteras.

Estas áreas precisarán la redacción de un Plan Especial.

4. Condiciones de los campamentos de turismo.

En caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

5. Condiciones comunes a las viviendas familiares y a las explotaciones agrarias:

a) Cuando se solicite la autorización o licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación o el usuario de la futura vivienda presentará la siguiente documentación:

- 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.

- Certificado de afiliación del futuro usuario de la vivienda al Régimen Especial de la Seguridad Social Agraria.

- Justificación de los requisitos establecidos en el Decreto Foral 76/2006 del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, que regula el procedimiento para la concesión de autorizaciones por el departamento de Agricultura, con carácter previo a la licencia municipal de construcción de vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera en suelo no urbanizable, y la Orden Foral 8/2007 de 25 de enero que complementa la regulación del procedimiento establecido por el Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre.

- En caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación. Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima de la vivienda vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda unifamiliar, nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad UTA, según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

b.1. Explotación forestal: 25 Has.

b.2. Explotación agrícola y explotación ganadera ligada al uso del suelo:

· Cereal, patata, remolacha, colza y girasol: 20 Has.

· Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.

· Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

· Frutales: 8 Has.

· Invernaderos, viveros: 3 Has.

b.3. Explotación ganadera no ligada al uso del suelo: Según el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas

Ustiatagia mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago duenean, urteko lan unitateen kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak batuko dira.

Txerri azienda: 20 txerramaren baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).

Esnetarako behi azienda: 15 esne behiren baliokidea.

Okelatarako behi azienda: 15 behi helduren baliokidea.

Zaldi azienda: 28 behorren baliokidea.

Ardiak eta ahuntzak: 100 buru.

Bestelako ugaztunak: 200 buru.

Hegaztiak: 400 buru.

Erlauntzak: 300 unitate.

c) Ustiatagi batean arestiko artikuluetan araututako eraikinetako batzuk eraikitzen direnean, eska daitekeen urteko lan-unitateen gehieneko kopurua baldintza gehien dituen eraikinari dagokiona izango da.

d) Honako eraikuntza hauek ustiategiaren beste partzela batzuei atxikitzea izango dute, beste udalerrri batean egonda ere: nekazaritza-biltegiak, luraren erabilerari lotutako abeltzaintzako ustiategiari lotutako eraikinak, eta luraren erabilerari lotutako nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategi bati lotutako etxebizitzak.

Kasu horretan, dagozkion lurzatiak eraikin berriei lotzen dituen eta haietan erabilera agortua eraikitzea galarazten duen eskritura publikoa emateko konpromisoa emango da. Eskritura publikoa emandakoan, jabetzaren erregistroan inskribatuko da eta Udalarri inskribatzearen kopia sinplea emango zaio.

e) Etxebizitza bat lurzoruaren erabilerari lotu gabeko abeltzaintzako ustiategi bati lotu behar bazaio, dagokion lurzatiak beste udalerrri batean egon ahalko dira, hartatik gehienez ere 500 metrora badago.

Horrelakoetan, aurreko paragrafoan adierazi bezala jardungo da, eta etxebizitzaren lurzatia abeltzaintza ustiategiari lotuko zaio.

203. ARTIKULUA.- Lurzoru urbanizaezinean kable bidezko banaketa behar duten azpiegiturentzako baldintza estetikoaren arauketa.

Kasu guztietan, azpiegitura elektriko mota orori edo beste edozein motatakoei dagozkien garraioko lineak, lurzoru urbanizaezinean jarri edo handik igaro behar badute, lurperatu egin beharko dira planeamendu orokor honetan sailkatutako hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri sektoretatik kilometro batera baino hurbilago dauden eremuetan.

Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de UTA totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.

Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.

Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.

Equino: Equivalente a 28 yeguas.

Ovino y caprino: 100 animales.

Otros animales mamíferos: 200 animales.

Aves: 400 animales.

Colmenas: 300 unidades.

c) Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en los artículos anteriores, el número máximo de UTA exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

d) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, se aportará un compromiso de otorgar una escritura pública practicando la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado. Una vez otorgada la escritura pública, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, aportando al Ayuntamiento copia simple de la inscripción.

e) Las parcelas afectadas por la vinculación de una vivienda a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrán estar ubicadas en otro municipio, siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquella.

En este supuesto, se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

ARTÍCULO 203- Regulación de las Condiciones estéticas de las infraestructuras que precisen distribución por cable en Suelo No Urbanizable.

En todo caso, los tendidos de transporte correspondientes a todo tipo de infraestructuras eléctricas o de cualquier otra clase, que precisen ser instaladas o transcurran por Suelo No Urbanizable deberán soterrarse en aquellos ámbitos que disten menos de un kilómetro del Suelo Urbano y Urbanizable sectorizado que se clasifica en este planeamiento general.

**I. ERANSKINA****HIRI LURZORUAREN  
KUDEAKETA FITXAK**

<b>AD-1 EGIKARITZE UNITATEA (ADANA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera: 3.631,48 m2</b>		
Planeamenduan xedatutako erabilera		
Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena. (*)	<b>Gauzatze epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>AS-1 EGIKARITZE UNITATEA (ASPURU / AXPURU GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera: 5.220 m2</b>		
Planeamenduan xedatutako erabilera		
Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena. (*)	<b>Gauzatze epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez	
<b>Oharrak</b>		
6 etxebizitza eraiki daitezke		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		



**AS-2 EGIKARITZE UNITATEA (ASPURU / AXPURU GUNEA)****FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA****4. PLANOA****ZUZENEKO  
ANTOLAMENDUA**Azalera: 4.656,70 m<sup>2</sup>

Planeamenduan xedatutako erabilera

Bideak eta etxebizitzak.

Egikaritze-sistema  
Hitzarmena (\*\*\*)Gauzatze epea  
10 urteEskura daitekeen aprobetxamendua  
ehuneko 85**Bide eta espazio libre eta ekipamenduen  
toki sistematarako lurzoru lagapena.****Espazio libre eta ekipamenduen sistema  
orokorretarako lurzoru lagapena.**

Lerrokadura planoen arabera

Bat ere ez

**Oharrak**

AS-2 EUaren eremuari dagokionez Testu Bateginaren onarpenaren arabera, honakoa aurkeztu da:

- **IEBEren azterlana**, Natura 2000 sarean dituen ondorioen analisi xehea emanaz, eragina sumatzen ez dela ebatzi ahal izateko moduan. Baiezkoa balitz, planaren ebaluazio egokia egin beharko zen, 92/43/CE zuzentarauak dioenaren arabera.

- **Urpean geratzeko arriskuari buruzko azterlana**

(\*\*) AS-2 EUren eremuari dagokionez Testu Bategina onartuta, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira:

- Urbanizatze jardueraren programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.
- Lurzoratze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.
- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.

**B-1 EGIKARITZE UNITATEA (BARRIA GUNEA)**

<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>			<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera: 6.169,97 m<sup>2</sup></b>				
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.				
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena. (**)	<b>Gauzatzeko epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85		
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez		
<b>Oharrak</b> (* ) B-1 EUaren eremuari dagokionez Testu Bateginaren onarpenaren arabera, honakoa aurkeztu da. - <b>IEBERen azterlana</b> , Natura 2000 sarean dituen ondorioen analisi xehea emanaz, eragina sumatzen ez dela ebatzi ahal izateko moduan. Baiezkoa balitz, planaren ebaluazio egokia egin beharko zen, 92/43/CE zuzentarauak dioenaren arabera. (**) AS-2 EUren eremuari dagokionez Testu Bategina onartuta, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: - Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik. - Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik. - Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.				

**BI-1 EGIKARITZE UNITATEA (BIKUÑA / VICUÑA GUNEA)**

<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>			<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera: 7.365,24 m<sup>2</sup></b>				
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.				
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena. (*)	<b>Gauzatzeko epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85		
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.		
<b>Oharrak</b> Azaleraren arabera dagozkion baino etxebizitza bat gehiago eraikitzea baimendu da dagoen pabilioia eraisten bada. (* ) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: - Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik. - Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik. - Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.				

<b>BI-2 EGIKARITZE UNITATEA (BIKUÑA / VICUÑA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera: 8.408,88 m<sup>2</sup></b>		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena. (*)	<b>Gauzatzeko epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>E-1 EGIKARITZE UNITATEA (EGUILAZ / EGILATZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera: 7.360,97 m<sup>2</sup>.</b>		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena (*)	<b>Gauzatzeko epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>G-1 EGIKARITZE UNITATEA (GALARRETA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.835,34 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b>	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b>	
Lerrokadura planoen arabera	Bat ere ez	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>G-2 EGIKARITZE UNITATEA (GALARRETA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.069,77 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b>	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b>	
Lerrokadura planoen arabera	Bat ere ez	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>G-3 EGIKARITZE UNITATEA (GALARRETA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.575,65 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera		
Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera
<b>Oharrak</b>		
Egikaritze Unitatean 3 etxebizitza eraiki daitezke.		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>G-4 EGIKARITZE UNITATEA (GALARRETA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.774,25 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera		
Bideak, etxebizitzak eta sistema libreen sistema orokorra.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Espazio libreen sistema orokorrerako lagapena: 158 m <sup>2</sup> .
<b>Oharrak</b>		
Egikaritze Unitatean 5 etxebizitza eraiki daitezke.		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>L-1 EGIKARITZE UNITATEA (LUZURIAGA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.368,43 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>L-2 EGIKARITZE UNITATEA (LUZURIAGA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 7.319,89 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>L-3 EGIKARITZE UNITATEA (LUZURIAGA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.771,48 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>MZ-1 EGIKARITZE UNITATEA (MEZKIA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.391,19 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>MZ-2 EGIKARITZE UNITATEA (MEZKIA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.948,38 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>  (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>MU-1 EGIKARITZE UNITATEA (MUNAIN GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.081,94 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>  (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		



<b>MU-2 EGIKARITZE UNITATEA (MUNAIN GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENeko ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.908,58 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Konpentsazioa	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-1 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENeko ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.490,91 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-2 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 7.005,53 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Espazio libre publikoetarako lagapena: 1.476,73 m <sup>2</sup> s	
<b>Oharrak</b> (* ) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-3 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.550,02 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>  Egikaritze Unitatean 5 etxebizitza eraiki daitezke.  (* ) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-4 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.931,54 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>  Urpean geratzeko arriskuari buruzko azterlana idatzi beharko da lehenago derrigorrez.  (* ) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-5 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.107,55 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>  (* ) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-6 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 6.012,08 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Espazio libreen sistema orokorra: 150 m <sup>2</sup> .	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-7 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.147,52 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Espazio libreen sistema orokorra: 181,46 m <sup>2</sup> .	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-8 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera:</b> 4.749,08 m <sup>2</sup> .		
<b>Planeamenduan xedatutako erabilera</b> Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena (*)	<b>Gauatzeko epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b>  Egikaritze Unitatean 5 etxebizitza eraiki daitezke.  (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-9 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera:</b> 4.818,23 m <sup>2</sup> .		
<b>Planeamenduan xedatutako erabilera</b> Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena (*)	<b>Gauatzeko epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Espazio libreen sistema orokorra: 901,88 m <sup>2</sup> .
<b>Oharrak</b>  (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-10 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 14.763,27 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-11 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 8.112,56 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Konpentsazioa	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-12 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 13.643,64 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta industria.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-13 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.108,20 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>NB-14 EGIKARITZE UNITATEA (NARBAIZA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Gaur egungo egoera eta deskribapena</b> Hirigunearen iparrean, Clemente kalearen iparrean eta Arduru ibaiaren mendebaldean kokatutako lurzoruek osatzen dute. Azalera: 4.429,26 m <sup>2</sup> .		
<b>Planeamenduan xedatutako erabilera</b> Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena (**)	<b>Gauzatze epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Bide publikoetarako lagapena: 879,36 m <sup>2</sup> s Espazio libre publikoetarako lagapena: bat ere ez Ekipamendu publikorako lagapena: bat ere ez.		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> (*) Edozein jarduketa egin aurretik urpean geratzeko arriskuari buruzko azterlana aurkeztu beharko da. (**) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>OK-1 EGIKARITZE UNITATEA (OKARIZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
<b>Azalera:</b> 5.055,16 m <sup>2</sup> .		
<b>Planeamenduan xedatutako erabilera</b> Bideak eta etxebizitzak.		
<b>Egikaritze-sistema</b> Hitzarmena (*)	<b>Gauzatze epea</b> 10 urte	<b>Eskura daitekeen aprobetxamendua</b> ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> (*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		



<b>OK-2 EGIKARITZE UNITATEA (OKARIZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.257,19 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>OK-3 EGIKARITZE UNITATEA (OKARIZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 1.244,84 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>OK-4 EGIKARITZE UNITATEA (OKARIZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 6.864,70 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>OK-5 EGIKARITZE UNITATEA (OKARIZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.083,30 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>OK-6 EGIKARITZE UNITATEA (OKARIZ GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.575,19 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>O-1 EGIKARITZE UNITATEA (ORDOÑANA / ERDOÑANA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 5.838,73 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>O-2 EGIKARITZE UNITATEA (ORDOÑANA / ERDOÑANA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.960,99 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*): Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatitze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>O-3 EGIKARITZE UNITATEA (ORDOÑANA / ERDOÑANA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.585,40 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> Egikaritze Unitatean 4 etxebizitza onartzen dira. Egikaritze unitateak saneamendu sarea hobetu beharko du.  (*): Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatze jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatitze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatze proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>SRE-1 EGIKARITZE UNITATEA (SAN ROMAN / DURRUMA - GELTOKIA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 6.443,54 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>SR-1 EGIKARITZE UNITATEA (DURRUMA / SAN ROMAN DE SAN MILLAN GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.202,18 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera		<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.
<b>Oharrak</b> Babes publikoren bat duen etxebizitza baino ezin da eraiki. Dentsitatea ez dago mugatuta. (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>SR-2 EGIKARITZE UNITATEA (DURRUMA / SAN ROMAN DE SAN MILLAN GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 4.109,00 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>		
Bideen mantenua pribatua izango da; hortaz, Zaintzako Hirigintza Entitate bat eratuko da.		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>SR-3 EGIKARITZE UNITATEA (DURRUMA / SAN ROMAN DE SAN MILLAN GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 8.144,83 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeko epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>		
Bideen mantenua pribatua izango da; hortaz, Zaintzako Hirigintza Entitate bat eratuko da.		
(*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>TX-1 EGIKARITZE UNITATEA (TXINTXETRU GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.704,91 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*): Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>TX-2 EGIKARITZE UNITATEA (TXINTXETRU GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.934,53 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> Egikaritze unitatean 3 etxebizitza eraiki daitezke.  (*): Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>TX-3 EGIKARITZE UNITATEA (TXINTXETRU GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.898,48 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>  Egikaritze unitatean 4 etxebizitza eraiki daitezke. - {} - (*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>TX-4 EGIKARITZE UNITATEA (TXINTXETRU GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.647,75 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>  (*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		



<b>U-1 EGIKARITZE UNITATEA (ULLIBARRI-JAUREGUI / URIBARRI-JAUREGI GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 17.356,22 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>  9. lurzatian 4 etxebizitza eraiki daitezke. 6, 7, 8, 10, 11 eta 12. lurzatiak bereizi ahalko dira bakoitzean familiabakarreko 2 etxebizitza eraikitzeko.  (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>U-2 EGIKARITZE UNITATEA (ULLIBARRI-JAUREGUI / URIBARRI-JAUREGI GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 5.188,05 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatze epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b>  (*). Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeko jardura programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatze proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeko proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>U-3 EGIKARITZE UNITATEA (ULLIBARRI-JAUREGUI / URIBARRI-JAUREGI GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 2.138,43 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeke epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeke jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeke proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

<b>Z-1 EGIKARITZE UNITATEA (ZUAZO DE SAN MILLAN / ZUHATZU DONEMILAGA GUNEA)</b>		
<b>FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA</b>	<b>4. PLANOA</b>	<b>ZUZENEKO ANTOLAMENDUA</b>
Azalera: 3.346,55 m <sup>2</sup> .		
Planeamenduan xedatutako erabilera Bideak eta etxebizitzak.		
Egikaritze-sistema Hitzarmena (*)	Gauzatzeke epea 10 urte	Eskura daitekeen aprobetxamendua ehuneko 85
<b>Bide eta espazio libre eta ekipamenduen toki sistematarako lurzoru lagapena.</b> Lerrokadura planoen arabera	<b>Espazio libre eta ekipamenduen sistema orokorretarako lurzoru lagapena.</b> Bat ere ez.	
<b>Oharrak</b> (*) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera gauzatuko da; haren arabera, agiri honek xedatutako epean honako agiriak garatu beharko dira: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanizatzeke jarduera programa: 2 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Lurzatikatzeko proiektua: 6 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> <li>- Urbanizatzeke proiektua: 10 urte Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.</li> </ul>		

## ANEXO I

FICHAS DE GESTIÓN  
DE SUELO URBANO

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN AD-1 (NÚCLEO ADANA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.631,48 m <sup>2</sup>		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas		
Sistema de ejecución Concertación. (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
Observaciones (* ) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN AS-1 (NÚCLEO ASPURU / AXPURU)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 5.220 m <sup>2</sup>		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas		
Sistema de ejecución Concertación. (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
Observaciones  Se permite la construcción de 6 viviendas  (* ) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>		

### UNIDAD DE EJECUCIÓN AS-2 (NÚCLEO ASPURU / AXPURU)

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
------------------------------------	---------	--------------------

Superficie: 4.656,70 m<sup>2</sup>

Destino previsto en el planeamiento  
Viario y viviendas

Sistema de ejecución Concertación (***)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
--	-------------------------------	---

<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b>	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b>
---	--

Según planos de alineación

Ninguna

Observaciones

(\*) Conforme a la aprobación del Texto Refundido en lo que respecta al ámbito de la UE AS-2, se ha aportado:

- **Estudio de ECIA** aportando un análisis detallado de los efectos sobre la Red Natura 2000 de modo que es posible determinar que la afección no es apreciable. En caso afirmativo, debería de haberse sometido el plan a una adecuada evaluación en los términos de la Directiva 92/43/CEE.

- **Estudio de inundabilidad**

(\*\*) Aprobado el Texto Refundido en lo que respecta al ámbito de la UE AS-2, su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:

- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.
- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.
- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN B-1 (NÚCLEO BARRIA)**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 6.169,97 m <sup>2</sup>				
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas				
Sistema de ejecución Concertación. (**)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento		
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna		
Observaciones				
<p>(*) Conforme a la aprobación del Texto Refundido en lo que respecta al ámbito de la UE B-1, se ha aportado.</p> <p>- <b>Estudio de ECIA</b> aportando un análisis detallado de los efectos sobre la Red Natura 2000 de modo que es posible determinar que la afección no es apreciable. En caso afirmativo, debería de haberse sometido el plan a una adecuada evaluación en los términos de la Directiva 92/43/CEE.</p> <p>(**) Aprobado el Texto Refundido en lo que respecta al ámbito de la UE AS-2, su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>				

**UNIDAD DE EJECUCIÓN BI-1 (NÚCLEO BIKUÑA / VICUÑA)**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 7.365,24 m <sup>2</sup> .				
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.				
Sistema de ejecución Concertación. (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento		
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.		
Observaciones				
<p>Se permite la construcción de una vivienda más de las que por superficie le corresponden si se demuele el pabellón existente</p> <p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>				

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN BI-2 (NÚCLEO BIKUÑA / VICUÑA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 8.408,88 m <sup>2</sup>		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación. (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN E-1 (NÚCLEO EGUILAZ / EGILATZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 7.360,97 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b>		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN G-1 (NÚCLEO GALARRETA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 2.835,34 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
Observaciones		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN G-2 (NÚCLEO GALARRETA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 3.069,77 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
Observaciones		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN G-3 (NÚCLEO GALARRETA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 2.575,65 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas		
Sistema de ejecución Concertación	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	
<b>Observaciones</b>		
Se permite la construcción de 3 viviendas en la Unidad de Ejecución.		
(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN G-4 (NÚCLEO GALARRETA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 3.774,25 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío, viviendas y sistema general de espacios libres.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Cesión para sistema gral. de espacios libres: 158 m <sup>2</sup> .	
<b>Observaciones</b>		
Se permite la construcción de 5 viviendas en la Unidad de Ejecución		
(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		



<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN L-1 (NÚCLEO LUZURIAGA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.368,43 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN L-2 (NÚCLEO LUZURIAGA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 7.319,89 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN L- 3 (NÚCLEO LUZURIAGA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.771,48 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.
Observaciones		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN MZ-1 (NÚCLEO MEZKIA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.391,19 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.
Observaciones		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN MZ-2 (NÚCLEO MEZKIA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.948,38 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN MU-1 (NÚCLEO MUNAIN)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.081,94 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>		
<p>(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN MU-2 (NÚCLEO MUNAIN)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.908,58 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Compensación	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-1 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.490,91 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-2 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 7.005,53 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Cesión para espacios libres públicos: 1.476,73 m <sup>2</sup> s	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-3 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.550,02 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> Se permite la construcción de 5 viviendas en la Unidad de Ejecución  (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-4 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.931,54 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>  Será preceptiva la previa redacción de un estudio de inundabilidad.  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: - Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-5 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.107,55 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: - Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-6 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 6.012,08 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Sistema General de Espacios Libres: 150 m2.
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-7 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.147,52 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viarío y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Sistema General de Espacios Libres: 181,46 m2..
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-8 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.749,08 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>  Se permite la construcción de 5 viviendas en la Unidad de Ejecución  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: - Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-9 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.818,23 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> S.G. Espacios Libres: 901,88 m2.	
<b>Observaciones</b>  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: - Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS		



<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-10 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 14.763,27 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-11 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 8.112,56 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Compensación	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-12 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 13.643,64 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro e industria.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-13 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.108,20 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viaro y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NB-14 (NÚCLEO NARBAIZA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Situación actual y descripción</b> La forman terrenos ubicados al Norte del núcleo urbano, al Norte de la C/ Clemente y al Oeste del Río Arduru. Tiene una superficie de 4.429,26 m <sup>2</sup> .		
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viarío y viviendas.		
<b>Sistema de ejecución</b> Concertación (**)	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Cesión para viario público: 879,36 m <sup>2</sup> s Cesión para espacios libres públicos: ninguna Cesión para equipamiento público: ninguna.		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.
<b>Observaciones</b> (*). Antes de cualquier actuación deberá aportarse previo estudio de inundabilidad. (**) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OK-1 (NÚCLEO OKARIZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
<b>Superficie:</b> 5.055,16 m <sup>2</sup> .		
<b>Destino previsto en el planeamiento</b> Viarío y viviendas.		
<b>Sistema de ejecución</b> Concertación (*)	<b>Plazo de ejecución</b> 10 años	<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b> 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación		<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.
<b>Observaciones</b> (*). Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OK-2 (NÚCLEO OKARIZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.257,19 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OK-3 (NÚCLEO OKARIZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 1.244,84 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OK-4 (NÚCLEO OKARIZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 6.864,70 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OK-5 (NÚCLEO OKARIZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.083,30 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN OK-6 (NÚCLEO OKARIZ)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 4.575,19 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN O-1 (NÚCLEO ORDOÑANA / ERDOÑANA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 5.838,73 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN O-2 (NÚCLEO ORDOÑANA / ERDOÑANA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.960,99 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN O-3 (NÚCLEO ORDOÑANA / ERDOÑANA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.585,40 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones  Se permiten 4 viviendas en la Unidad de Ejecución. La unidad de ejecución deberá mejorar la red de saneamiento.  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN SRE-1 (NÚCLEO SAN ROMAN / DURRUMA - ESTACION)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 6.443,54 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN SR-1 (NÚCLEO DURRUMA / SAN ROMAN DE SAN MILLAN)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.202,18 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones  Sólo se permite la construcción de vivienda sometida a algún tipo de protección pública. La densidad no se limita.  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		



<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN SR-2 (NÚCLEO DURRUMA / SAN ROMAN DE SAN MILLAN)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 4.109,00 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>		
El mantenimiento de los viales será privado por lo que se constituirá Entidad Urbanística de Conservación.		
(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN SR-3 (NÚCLEO DURRUMA / SAN ROMAN DE SAN MILLAN)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 8.144,83 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>		
El mantenimiento de los viales será privado por lo que se constituirá Entidad Urbanística de Conservación.		
(*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN TX-1 (NÚCLEO TXINTXETRU)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.704,91 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN TX-2 (NÚCLEO TXINTXETRU)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.934,53 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> Se permite la construcción de 3 viviendas en la unidad de ejecución  (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN TX-3 (NÚCLEO TXINTXETRU)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.898,48 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones  Se permite la construcción de 4 viviendas en la unidad de ejecución  (* ) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN TX-4 (NÚCLEO TXINTXETRU)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.647,75 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
Observaciones  (* ) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN U-1 (NÚCLEO ULLIBARRI-JAUREGUI / URIBARRI-JAUREGI)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 17.356,22 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>  En la parcela 9 se permite la construcción de 4 viviendas. Las parcelas 6, 7, 8, 10, 11 y 12 podrán ser segregadas para construir 2 viviendas unifamiliares en cada una.  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: - Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN U-2 (NÚCLEO ULLIBARRI-JAUREGUI / URIBARRI-JAUREGI)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLANO 4</b>	<b>ORDENACIÓN DIRECTA</b>
Superficie: 5.188,05 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b>  (* Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: - Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS. - Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN U-3 (NÚCLEO ULLIBARRI-JAUREGUI / URIBARRI-JAUREGI)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 2.138,43 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN Z-1 (NÚCLEO ZUAZO DE SAN MILLAN / ZUHATZU DONEMILAGA)</b>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	PLANO 4	ORDENACIÓN DIRECTA
Superficie: 3.346,55 m <sup>2</sup> .		
Destino previsto en el planeamiento Viario y viviendas.		
Sistema de ejecución Concertación (*)	Plazo de ejecución 10 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85 por ciento
<b>Cesión de suelo para Sistemas Locales de viario y espacios libres y equipamientos.</b> Según planos de alineación	<b>Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.</b> Ninguna.	
<b>Observaciones</b> (*) Su desarrollo se realizará conforme lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según la cual se deberá desarrollar la siguiente documentación en los plazos establecidos por este documento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Reparcelación: 6 años desde la entrada en vigor de las NN.SS.</li> <li>- Proyecto de Urbanización: 10 años desde la entrada en vigor de las NN.SS</li> </ul>		