I ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA I

Administrazio Xedapenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

584

33/2014 ERABAKIA, otsailaren 4ko Diputatuen Kontseiluarena, aldatu egiten dituena aldundi honek Euskara, Kultura eta Kirol Sailarekin zerikusia duten zenbait erakunde eta organismotan dituen ordezkariak.

Beharrezkoa da Nekazaritza Sailaren ordezkaritza berritzea.

Diputatuen Kontseiluari dagokio Arabako Foru Aldundiaren ordezkariak izendatzea organismo eta erakunde publiko zein pribatuetan, abenduaren 18ko 52/1992 Foru Arauak, Arabako Foru Aldundiaren Antolaketa, Funtzionamendu eta Araubide Juridikoarenak, 8. artikuluko 9. eta 10. paragrafoetan xedatutakoarekin bat etorriz.

Horregatik, Diputatu nagusiaren proposamenez, eta Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran aztertu ondoren, hau

ERABAKITZEN DUT

LEHENENGOA: Juan Ignacio Lasagabaster Gómez Arabako Foru Aldundiaren ordezkari izendatzea EUSKADIKO ONDARE ARKITEKTONIKO MONUMENTALAREN AHOLKU BATZORDEAn (Foru Administrazioaren partaidetzako Erakundeen Erregistroan 49 zenbakia du), titular gisa, Javier Olmeda Almendrosen ordez.

BIGARRENA: Juan Ignacio Lasagabaster Gómez Arabako Foru Aldundiaren ordezkari izendatzea NAIARAKO HISTORIA ONDAREAREN ESKOLAKO KONTSEILU AKADEMIKOAn (Foru Administrazioaren partaidetzako Erakundeen Erregistroan 338 zenbakia du), ordezko gisa, Javier Olmeda Almendrosen ordez.

HIRUGARRENA: Erabaki honek onartzen den egunetik bertatik aurrera izango du indarra, ALHAOn argitaratuko den eguna edozein dela ere.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko otsailaren 4 a.– Diputatu nagusia, JAVIER DE ANDRÉS GUERRA.– Diputatu Nagusiaren Kabinetearen zuzendaria, OSCAR BELTRÁN DE OTÁLORA MARTÍNEZ DE ANTOÑANA.

Disposiciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

584

ACUERDO 33/2014, del Consejo de Diputados de 4 de febrero, que renueva la representación de esta Diputación en diversas Entidades y Organismos relacionadas con el Departamento de Euskera, Cultura y Deporte.

Se precisa la renovación de la representación relativa al Departamento de Euskera, Cultura y Deporte.

Corresponde al Consejo de Diputados la designación de representantes de la Diputación Foral de Álava en Organismos e Instituciones Públicas o Privadas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8, apartados. 9 y 10, de la Norma Foral 52/1992, de 18 de diciembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Diputación Foral de Álava.

En su virtud, a propuesta del Diputado General, y previa deliberación del Consejo de Diputados en sesión celebrada en el día de hoy,

ACUERDO

PRIMERO: Designar a Juan Ignacio Lasagabaster Gómez, en sustitución de Javier Olmeda Almendros, como representante de la Diputación Foral de Álava, en calidad de titular, en el CONSEJO ASESOR DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO MONUMENTAL DE EUSKADI (número 49 de orden del Registro de Entidades participadas por la Administración Foral).

SEGUNDO: Designar a a Juan Ignacio Lasagabaster Gómez, en sustitución de Javier Olmeda Almendros, como representante de la Diputación Foral de Álava, en calidad de suplente, en el CONSEJO ACADÉMICO DE LA ESCUELA DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE NÁJERA (número 338 de orden del Registro de Entidades participadas por la Administración Foral).

TERCERO: El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, a 4 de febrero de 2014.– Diputado general, JAVIER DE ANDRÉS GUERRA.– Director del Gabinete del Diputado General, OSCAR BELTRÁN DE OTÁLORA MARTÍNEZ DE ANTOÑANA.

Foru Aginduak

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

480

598/2013 FORU AGINDUA, abenduaren 4koa, abuztuaren 3ko 397/2012 Foru Aginduan (Aramaioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espedientea behin betiko partzialki onartu eta eten egin zuena) ezarritako baldintza ez funtsezkoak betetzea onartzen duena.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Ingurumen eta Hirigintzako foru diputatuak abuztuaren 3an emandako 397/2012 Foru Aginduaren bidez honakoa xedatu zen:

I.- Aramaioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espedientea behin betiko onartzea, honako aldaketa hauekin:

a) Jarduera ekonomikoetarako IB-13 sektoreari lurzoru urbanizagarriaren sailkapena kenduko zaio. Lurzoru horiek lurzoru urbani-

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

480

ORDEN FORAL 598/2013, de 4 de diciembre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones no sustanciales impuestas por la Orden Foral 397/2012, de 3 de agosto, de aprobación definitiva parcial y suspensión del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aramaio.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral 397/2012, de 3 de agosto, de la Diputada Foral de Medio Ambiente y Urbanismo se dispuso:

I.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aramaio con las siguientes modificaciones:

a) Se desclasificará como suelo urbanizable el sector de actividades económicas IB-13, cuyos terrenos pasarán a ser clasificados como

zaezin gisa sailkatuko dira dagozkien kategorian, bigarren oinarriarekin bat etorriz.

b) IB-10 eremuari hiri lurzoruaren sailkapena kenduko zaio. Lurzoru horiek lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu ahal izango dira, eremu horren eta aipatu A-2620 errepidearen artean dauden lurzatiak mugatzen dituen sektorea barne dela. Aurretik, errepide horretatik egin beharreko sarbidea ebatzi beharko da, bigarren oinarriarekin bat etorriz.

c) Foru Agindu honetako oinarrietan azaldutako aldaketak agiri grafikoetan nahiz idatzietan sartuko dira.

II.- Aramaioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren behin betiko onarpena etetea, Arabako Foru Aldundiak onartutako inbentarioaren barruan dauden udalerriko landaguneei dagokienez, onartutako mugaketak berraztertu ahal izateko, hirugarren oinarriko 3.4. puntuarekin bat etorriz.

Halaber, Planaren behin betiko onarpena eten egingo da Oletako guneari dagokionez. Horrenbestez, Udalak hiri lurzoru gisa sailkatu beharko ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11. artikuluan ezarritako eskakizunak betetzen dituzten lurrak, hirugarren oinarriko 3.5. puntuarekin bat etorriz.

III.- Lehenengo puntuko a eta b idatz-zatietan ezarritako aldaketak, eta landaguneei eta Oletako guneari dagokien etetea, funtsezko alderdiak dira Hortaz, Aramaioko Udalak jendaurrean erakutsi beharko ditu IB-10 guneari, landaguneei eta Oletako guneari dagozkion proposamen berriak, baita IB-13 sektoreari sailkapena kentzeari buruzkoa ere.

Foru Agindu hau betetzeko aldaketak jasotzen dituen agiria egin denean, espedientea Arabako Foru Aldundira igorriko da, izapidetu eta argitaratu dadin.

Bigarrena.- 2013ko maiatzaren 10ean, 8352 zenbakiarekin, Aramaioko Udalaren idazki bat jaso zen Arabako Foru Aldundiko Erregistro Orokorrean. Haren bidez, 2013ko otsailaren 14an Udalak HAPOko dokumentazioa onartu izana jaso zen -onarpena abuztuaren 3ko 397/2012 Foru Aginduak ezarritako aldaketa ez funtsezkoak betetzeko idatzi zen-, eta aplikatu beharreko araudi orokorra eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko antolamendu xehatuko, egiturazko esku-hartzeko eta ingurumen zaintzako eremuen araudia argitaratzeko eskatu zen.

Hirugarrena.- Bestalde, 2013ko azaroaren 19an, 17210 zenbakiarekin, Aramaioko Udalaren 2013ko azaroaren 7ko osoko bilkuraren aktaren ziurtagiria jaso zen Arabako Foru Aldundiko Erregistro Orokorrean. Bilkura horretan, espediente berrian onartu zen, Hirigintzako Foru Zerbitzuaren 2013ko uztailaren 11ko idazkian adierazitako alderdi batzuk zuzendu ondoren, eta argitaratzeko eta betearazi ahal izateko berriz onartzea eskatu zen.

II.- OINARRIAK

Emandako dokumentazioa aztertu ondoren, egiaztatu da abuztuaren 3ko 397/2013 Foru Aginduan ezarritako aldaketa ez funtsezko guztiak bete direla, lurzoruen sailkapen juridikoari, bizitegi eta hirugarren sektoreko kokalekuei, landaguneko lurzoru urbanizaezinei, zortasun aeronautikoei, azpiegiturei, ingurune fisiko orokorrari, erabilgarritasun publikoko mendiei, Errekazabal III bizitegi sektoreari, ingurumenaren zaintzari, Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreka ertzen antolamenduko LAPari egokitzeari, kultura ondareari eta bideei dagokienez.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, hauxe

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.– Betetzat joko dira Aramaioko HAPOko espedienteari behin betiko onarpen partziala eman zion Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren abuztuaren 3ko 397/2012 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Era berean, aipatutako foru agindu horretan zehazten ziren aldaketa ez funtsezko guztiak testu berri batean bildu dira, espedientea betearazi beharrekoa dela adieraz dezan eta argitara dadin.

suelo no urbanizable en la categoría que corresponda, de acuerdo con el fundamento segundo.

b) Se desclasificará como suelo urbano el área IB-10, cuyos terrenos podrán clasificarse como suelo urbanizable, incluyendo el sector que delimite las parcelas existentes entre la citada área y la carretera A-2620, previa solución del acceso viario desde dicha carretera, de acuerdo con el fundamento segundo.

c) Se introducirán, tanto en la documentación gráfica como escrita, las modificaciones que se han explicitado en los fundamentos de la presente Orden Foral.

II.- Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Aramaio en relación con los núcleos rurales del municipio incluidos en el Inventario aprobado por la Diputación Foral de Álava, a fin de proceder al reestudio de las delimitaciones aprobadas, de acuerdo con el fundamento tercero, punto 3.4.

Asimismo, se suspende la aprobación definitiva del Plan en relación al núcleo de Oleta, debiendo el Ayuntamiento proceder a la clasificación como suelo urbano de aquellos terrenos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de acuerdo con el fundamento tercero, punto 3.5.

III.- Las modificaciones establecidas en los apartados a y b del punto primero, así como la suspensión relativa a los núcleos rurales y el núcleo de Oleta, son sustanciales, por lo que el Ayuntamiento de Aramaio deberá someter a información pública las nuevas propuestas referidas al área IB-10, a los núcleos rurales y el núcleo de Oleta, así como la desclasificación del sector IB-13.

Una vez elaborado el documento que contenga las modificaciones resultantes del cumplimiento de la presente Orden Foral, se elevará el expediente a la Diputación Foral de Álava para su diligenciación y publicación.

Segundo.- Con fecha 10 de mayo de 2013 y nº 8352 se recibió en el Registro General de la Diputación Foral de Álava un escrito del Ayuntamiento de Aramaio dando traslado de la aprobación municipal en fecha 14 de febrero de 2013 de la documentación del PGOU, redactada para el cumplimiento de las modificaciones no sustanciales impuesta por la Orden Foral 397/2012, de 3 de agosto, solicitando la publicación de la normativa general aplicable, así como la normativa de los ámbitos de ordenación pormenorizada en suelo urbano y urbanizable, de intervención estructural y de vigilancia ambiental.

Tercero.- Por otra parte, con fecha 19 de noviembre de 2013 y nº 17210 se recibió en el Registro General de la Diputación Foral de Álava certificado del acta de la sesión del pleno del día 7 de noviembre de 2013 en el que el Ayuntamiento de Aramaio aprueba de nuevo el expediente, una vez corregidos algunos aspectos del mismo indicados en escrito del Servicio Foral de Urbanismo de fecha 11 de julio de 2013, solicitando de nuevo su aprobación para su publicación y ejecutoriedad.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que se ha dado cumplimiento a todas las modificaciones no sustanciales impuestas en la mencionada Orden Foral 397/2013, de 3 de agosto, en relación con la clasificación jurídica de los suelos, los asentamientos residenciales y terciarios, los suelos no urbanizables de núcleo rural, las servidumbres aeronáuticas, las infraestructuras, el medio físico en general, los montes de utilidad pública, el Sector Residencial Errekazabal III, la vigilancia ambiental, la adecuación al PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco; en materia de Patrimonio Cultural y en materia de vialidad.

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

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 397/2012, de 3 de agosto, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se otorgó la aprobación definitiva parcial del expediente de PGOU de Aramaio, al haberse incluido en un nuevo texto todas las modificaciones no sustanciales que en dicha Orden Foral se definían, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su publicación.

Bigarrena.- Hirigintza sailkapenaren aldaketari eta gainerako funtsezko aldaketei dagozkien 397/2012 Foru Aginduko gainerako xedapenak Lurzoru eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 91. artikuluan xedatutakoaren arabera izapidetuko dira, ondoren Arabako Foru Aldundiari igorri eta hark behin betiko onar ditzan.

Hirugarrena.- Espedienteko zati biak izapidetu ondoren, dokumentu bategin eguneratu bakar batean sartuko dira, dagozkien Foru Aginduek izapidetu, ordenatu eta behin betiko onartutako proposamenak jasoz, eta Arabako Foru Aldundiari igorriko zaio hark berriz argitaratu eta izapide dezan.

Laugarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratuko da.

Bosgarrena.- Administrazio bidea agortzen duen ebazpen horren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkeztu ahalko da, bi hilabeteko epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik kontatzen hasita, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiaren jurisdikzio horretako salan.

Vitoria-Gasteiz, 2013ko abenduaren 4a.– Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

ARAMAIOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

TESTU BATEGINA
(aldaketa ez funtsezkoak)

B AGIRIA. HIRIGINTZA ARAUDIA

B.1. ARAU OROKORRAK

AURKIBIDEA

LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK
1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA
1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia
1.1.1.2. artikulua. Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema
1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika
1.1.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako dokumentazioa
1.1.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako agirien interpretazioa
BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK
1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA
1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak
1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak
1.2.1.3. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak.
1.2.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen aldaketak
1.2.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen berrikuspena
HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA
1.3.1. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA
1. Atala.- Alderdi orokorrak
1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa
1.3.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Erabilera asimilatua.
1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak
2. Atala.- Lurraren erabileren sailkapena
1.3.1.4. artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena
1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Galarazitako erabilera.
1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak
1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak
3. Atala.- Etxebizitza erabileraren edukia

Segundo.- El resto de las disposiciones de la Orden Foral 397/2012 concernientes a la modificación de la clasificación urbanística y demás modificaciones sustanciales, se someterá a la tramitación que determina el artículo 91 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para posteriormente ser elevada a la Diputación Foral de Álava con el fin de proceder a su aprobación definitiva.

Tercero.- Una vez tramitadas ambas partes del expediente, se integrarán en un solo documento refundido actualizado, conteniendo las propuestas tramitadas, ordenadas y definitivamente aprobadas por las Ordenes Forales correspondientes y se elevará a la Diputación Foral de Álava para proceder de nuevo a su publicación y diligenciación.

Cuarto.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Quinto.- 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, 4 de diciembre de 2013.– La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAMAIO

TEXTO REFUNDIDO
(modificaciones no sustanciales)

DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1. NORMAS GENERALES

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO
Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia
Artículo 1.1.1.2. Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava
Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas
Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan General de Ordenación Urbana
TÍTULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
CAPÍTULO 1.2.1. ÚNICO
Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística
Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada
Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana
TÍTULO TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO 1.3.1. USO DEL SUELO
Sección 1ª.- Generalidades
Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo
Artículo 1.3.1.2. Uso principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado
Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística
Sección 2ª.- Clasificación de los usos del suelo
Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo
Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso característico, uso priorizado y uso compatible. Uso prohibido
Artículo 1.3.1.6. Usos públicos
Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos
Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak
4. Atala.- Industriako erabileraren edukia
1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak
1.3.1.10. artikulua. Industria erabileraren kategoriak
1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera
1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera
5. Atala.- Hirugarren sektoreko erabileraren edukia
1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak
6. Atala.- Komunitate ekipamenduko erabileraren edukia
1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak
7. Atala.- Komunikazio eta garraioetarako erabileraren edukia
1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak
1.3.1.16. artikulua. Komunikazio eta garraioetarako erabileretan onartutako instalazioak eta eraikinak
8. Atala.- Aire zabaleko aisia eta jolaseko erabileraren edukia
1.3.1.17. artikulua. Definizioa eta motak
1.3.1.18. artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak
1.3.1.19. artikulua. Espazio libreen tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak
9. Atala.- Zerbitzu azpiegituretako erabileraren edukia
1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak
1.3.1.21. artikulua. Zerbitzu azpiegituretan onartutako instalazioak eta eraikinak
10. Atala.- Natura erabileraren edukia
1.3.1.22. artikulua. Definizioa eta motak
1.3.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN KALIFIKAZIO OROKORRA
1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonakatze orokorra. Definizioak eta edukiak
1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa
1.3.2.3. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan dauden zonen zerrenda
1.3.2.4. artikulua. Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeko sistemako zonetatik plan honetan ageri diren zonen definizioak
1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak
1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA
1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia
1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa
1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpizonen zerrenda
1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak
1.3.4. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUAREN GARAPENA
1.3.4.1. artikulua. Planeamendua garatzeko araubidearen definizioa
1.3.5. KAPITULUA.- ERABILEREN INTENTSITATEAK
1.3.5.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa
1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua
1.3.5.3. artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea
LAUGARREN TITULUA.- PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA
1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA
1.4.1.1. artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera
1.4.2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA
1.4.2.1. artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna
1.4.3. KAPITULUA. PLANGINTZA GAUZATZEA
1.4.3.1. artikulua. Xedapen orokorrak
1.4.3.2. artikulua. Planeamendua gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze unitateak
1.4.3.3. artikulua. Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren edo jarduera bakartuen egikaritze araubidea

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases
Sección 4ª.- Contenido del uso industrial
Artículo 1.3.1.9. Definición y clases
Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial
Artículo 1.3.1.11. Actividad industrial compatible con la vivienda
Artículo 1.3.1.12. Actividad industrial no compatible con la vivienda
Sección 5ª.- Contenido del uso terciario
Artículo 1.3.1.13. Definición y clases
Sección 6ª.- Contenido del uso de equipamiento comunitario
Artículo 1.3.1.14. Definición y clases
Sección 7ª.- Contenido del uso de comunicaciones y transportes
Artículo 1.3.1.15. Definición y clases
Artículo 1.3.1.16. Instalaciones y construcciones permitidas en los usos de comunicaciones y transportes
Sección 8ª.- Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre
Artículo 1.3.1.17. Definición y clases
Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres
Artículo 1.3.1.19. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres
Sección 9ª.- Contenido del uso de infraestructuras de servicios
Artículo 1.3.1.20. Definición y clases
Artículo 1.3.1.21. Instalaciones y construcciones permitidas en las infraestructuras de servicios
Sección 10ª.- Contenido del uso natural
Artículo 1.3.1.22. Definición y clases
CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido
Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global
Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en este Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico y existentes en este Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global
CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido
Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada
Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio
Artículo 1.3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada
CAPÍTULO 1.3.4. DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento
CAPÍTULO 1.3.5. LAS INTENSIDADES DE LOS USOS
Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física
Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad
Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial
TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
CAPÍTULO 1.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística
CAPÍTULO 1.4.2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA
Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad media
CAPÍTULO 1.4.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general
Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución
Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización o de las actuaciones aisladas

1.4.3.4. artikulua. Hornidura jarduerei dagokien finkatu gabeko hiri lurzoruaren egikaritze araubidea

1.4.3.5. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzorua (jarduketa integratuena) eta lurzoru urbanizagarria gauzatzeko araubidea

1.4.3.6. artikulua. Jarduera integratuen barruan ez dauden edo horiei atxikita ez dauden sistema orokorren eta tokiko sistemen sareen zuzkidura publikoak gauzatzeko jardueren eremuan aplikatu daitekeen egikaritze araubidea

1.4.4. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

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

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

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak

1.4.4.4. artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea

1.4.5. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

1.4.5.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitzeko ahalmena erabiltzea

1.4.5.2. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzea

1.4.6. LEHENDIK BADIREN ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

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

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

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

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

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

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

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

1.4.6.8. artikulua. Artatu beharra: azalpena

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

1.4.6.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea

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

1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK.

1. Atala.- Definizioak eta hirigintzako parametroak

1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzatia

1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakartua

2. Atala.- Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.4 artikulua. Mugak

1.5.1.5 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

1.5.1.6 artikulua. Gutxienezko eta gehienezko lurzati eraikigarria

1.5.1.7 artikulua. Lurzatiaren gehienezko eta gutxienezko azalera, lurzatikatze lanetarako

1.5.1.8 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak

3. Atala.- Eraikinak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.9 artikulua. Bideen lerrokadura

1.5.1.10 artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa

1.5.1.11 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa

1.5.1.12 artikulua. Mugetarainoko tartea

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación

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

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales, no incluidos o adscritos en actuaciones integradas

CAPÍTULO 1.4.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

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

CAPÍTULO 1.4.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

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

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

CAPÍTULO 1.4.6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

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

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

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

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

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

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

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación

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

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales

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

CAPÍTULO 1.5.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Sección 1ª.- Definiciones y parámetros urbanísticos

Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado

Sección 2ª.- Parámetros y condiciones de la parcela

Artículo 1.5.1.4. Linderos

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

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

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos

1.5.1.13 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea
1.5.1.14 artikulua. Sakonera eraikigarria
1.5.1.15 artikulua. Fatxadako gehienezko lerroa.
4. Atala.- Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak

1.5.1.16 artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzorua
1.5.1.17 artikulua. Lurzatiaren azalera librea
5. Atala.- Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak
1.5.1.18 artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak
1.5.1.19 artikulua. Jatorriko kota
1.5.1.20 artikulua. Eraikinaren altuera
1.5.1.21 artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua.
1.5.1.22 artikulua. Eraikinen solairuak
6. Atala.- Hiri estetikaren eta eraikinaren kalitate eta higiene baldintza gehigarriak
1.5.1.23 artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak
1.5.1.24 artikulua. Solairuen garaiera
1.5.1.25 artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak
1.5.1.26 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea
1.5.1.27 artikulua. Altueraz gorako eraikuntzak
1.5.1.28. artikulua. Patioak
1.5.1.29. artikulua. Hiri estetika babestea
1.5.1.30. artikulua. Hesiak
1.5.1.31. artikulua. Herri-bideetako zuhaitzak babestea
1.5.1.32. artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzak
1.5.2. KAPITULUA.- HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK
1. Atala.- Bizitegirako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak
1.5.2.3 artikulua. Antzinako hiri ezarpenen a.1 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
1.5.2.4. artikulua. Landa herrigune zaharren a.2 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
1.5.2.5. artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
1.5.2.6. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntza irekiko a.5.1. azpieremuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
1.5.2.7. artikulua. Garapen baxuko familia bakarreko eraikin atxikiko a.5.2. azpieremuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
2. Atala.- Industriarako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.8. artikulua. Industria intentsiboko b.1.1. azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
3. Atala.- Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabilera duten azpizona pribatuen baldintza orokorrak
1.5.2.9. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak
1.5.2.10. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak
4. Atala.- Komunikazio eta garraioko azpieremuen baldintza orokorrak
1.5.2.11. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak
1.5.2.12. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak
5. Atala.- Espazio askeko azpizona publikoen baldintza orokorrak

1.5.2.13. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak
1.5.2.14. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak
6. Atala.- Gizarte ekipamenduko azpizona publikoen baldintza orokorrak
1.5.2.15. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak
1.5.2.16. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak
7. Atala.- Zerbitzu azpiegituretako azpizonen baldintza orokorrak

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios
Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable
Artículo 1.5.1.15. Línea de fachada máxima
Sección 4ª.- Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación
Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela
Sección 5ª.- Parámetros y condiciones de forma de los edificios
Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación
Artículo 1.5.1.19. Cota de origen
Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio
Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas
Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios
Sección 6ª.- Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación
Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística
Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos
Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas
Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros
Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura
Artículo 1.5.1.28. Patios
Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana
Artículo 1.5.1.30. Vallados
Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado en vía pública
Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación
CAPÍTULO 1.5.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Sección 1ª.- Condiciones generales de las subzonas privadas residenciales
Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos
Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos
Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales
Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta
Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación abierta de bajo desarrollo
Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación unifamiliar adosada de baja desarrollo

Sección 2ª.- Condiciones generales de las subzonas privadas industriales
Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1, de industria intensiva
Sección 3ª.- Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario
Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales referentes a los usos
Sección 4ª.- Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones y transportes
Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales referentes a los usos
Sección 5ª.- Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres
Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales referentes a los usos
Sección 6ª.- Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario
Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos
Sección 7ª.- Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios

1.5.2.17. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak
1.5.2.18. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak
8. Atala.- Uren azaleko jabari publikoko azpizonen baldintza orokorrak
1.5.2.19. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak
1.5.2.20. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak
9. Atala.- Azpizona guztien baldintza orokor gehigarri komunak

1.5.2.21. artikulua. Ibai ibilguen babes eremuak
1.5.2.22. artikulua. Foru Errepide Sareko bide komunikazioen babes eremua
1.5.2.23. artikulua. Landabideen babes eremua
1.5.2.24. artikulua. Ibilbide berdeen sarearen babes eremua
1.5.2.25 artikulua. Uholdeak jasan dezaketen eremuak
SEIGARREN TITULUA.- ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN
1.6.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK
1.6.1.1 artikulua. Baldintza orokorrak.
1.6.1.2. artikulua. Eraikin mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena

1.6.1.3. artikulua. Errepideak eta landabideak
1.6.1.4. artikulua. Ibilgailuentzako pistak
1.6.1.5. artikulua. Zuhaitzen babesa
1.6.1.6. artikulua. Suteen aurkako babesa landaz kanpoko erabileretarako eraikinetan eta landa erabileren etxebizitza lagungarrietan
1.6.1.7. artikulua. Ibai ekosistema zaintzea
1.6.1.8 artikulua. Lurra, zabortegiak eta hondakindegiak egokitzea

1.6.1.9. artikulua. Negutegiak
1.6.1.10. artikulua. Bordak eta aterpeak
1.6.1.11. artikulua. Eraikin lagungarri irekiak
1.6.2. KAPITULUA. BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK
1.6.2.1. artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa
1.6.2.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak
1.6.2.3. artikulua. Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan eta lurzoru urbanizaezinaren azpi-mailaketan erabilera eta eraikinei ezarritako muga gehigarriak
1.6.2.4. artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik
1.6.2.5. artikulua. Eraikuntza erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarteak
1.6.2.6. artikulua. Erauzketa erabilerak
1.6.2.7. artikulua. Nekazaritzako ustiategi arruntak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak
1.6.2.8. artikulua. Lanbidez kanpoko nekazaritza erabilerak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak
1.6.2.9. artikulua. Baso erabilerak
1.6.2.10. artikulua. Herri-lanei lotutako erabilerak eta eraikinak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak
1.6.2.11. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak. Berariazko hirigintza parametroak
1.6.2.12. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak. Berariazko hirigintza parametroak
1.6.2.13. artikulua. Baimen daitezkeen landako beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak
1.6.2.14. artikulua. Landakoak ez diren baina baimen daitezkeen beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak
1.6.2.15. artikulua. Merkataritza eta ostalaritza erabilerak
1.6.2.16. artikulua. Kanpaleku turistikoak
1.6.2.17. artikulua. Eraikuntzako erabilera jakin batzuei aplika dakizkiekeen ingurumen baldintzak

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos
Sección 8ª.- Condiciones generales de las subzonas de dominio público hidráulico superficial
Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos
Sección 9ª.- Condiciones generales adicionales comunes a todas las subzonas
Artículo 1.5.2.21. Área de protección de cauces fluviales
Artículo 1.5.2.22. Área de protección de comunicaciones viarias de la Red Foral de Carreteras
Artículo 1.5.2.23. Área de protección de caminos rurales
Artículo 1.5.2.24. Área de protección de la red de itinerarios verdes
Artículo 1.5.2.25. Áreas inundables
TÍTULO SEXTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO 1.6.1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
Artículo 1.6.1.1. Condiciones generales
Artículo 1.6.1.2. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas
Artículo 1.6.1.3. Carreteras y caminos rurales
Artículo 1.6.1.4. Pistas para vehículos
Artículo 1.6.1.5. Protección del arbolado
Artículo 1.6.1.6. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales y viviendas auxiliares de los usos rurales
Artículo 1.6.1.7. Conservación del ecosistema fluvial
Artículo 1.6.1.8. Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras
Artículo 1.6.1.9. Invernaderos
Artículo 1.6.1.10. Bordas y refugios
Artículo 1.6.1.11. Construcciones auxiliares abiertas
CAPÍTULO 1.6.2. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIONES DE LAS ZONAS RURALES J.1-DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y J.2-PRESERVADAS
Artículo 1.6.2.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1-de Especial Protección y J.2-Preservadas
Artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivas autorizadas por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas
Artículo 1.6.2.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos y edificaciones en las áreas con condicionantes superpuestos y en la subcategorización del suelo no urbanizable
Artículo 1.6.2.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico
Artículo 1.6.2.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras
Artículo 1.6.2.6. Usos extractivos
Artículo 1.6.2.7. Explotaciones agrarias comunes. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos
Artículo 1.6.2.8. Usos agrarios no profesionalizados. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos
Artículo 1.6.2.9. Usos forestales
Artículo 1.6.2.10. Usos y edificaciones vinculados a las obras públicas. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos
Artículo 1.6.2.11. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio. Parámetros urbanísticos específicos
Artículo 1.6.2.12. Usos residenciales autónomos. Parámetros urbanísticos específicos
Artículo 1.6.2.13. Otros usos rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos
Artículo 1.6.2.14. Otros usos no rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos
Artículo 1.6.2.15. Usos comerciales y hosteleros
Artículo 1.6.2.16. Campamentos turísticos
Artículo 1.6.2.17. Condiciones ambientales aplicables a determinados usos constructivos

1.6.2.18. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk

1.6.4. KAPITULUA. INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

1.6.4.1. artikulua. Ingurumenaren babesa eta integrazioa

1.6.4.2. artikulua. Irizpide orokorrak

1.6.4.3. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak

XEDAPEN IRAGANKORRA

LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA

1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau Aramaioko udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

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

1.1.1.2. artikulua. Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema

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

1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

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

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

1.1.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako dokumentazioa

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau, hemendik aurrera plan orokorra, honako agiri hauek osatzen dute:

– "A. Memoria"

o A.1. Informazio eta justifikazio memoria.

o A.2 Ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena bete dela justifikatzen duen memoria.

o A.3. Estandarrak betetzen direla justifikatzen duen memoria.

– "B. Hirigintzako arautegia"

o B.1. Arau orokorrak (1. liburua).

o B.2. Antolamendu xehatuko esparruen arau bereziak (2. liburua).

o B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua).

o B.4. Ingurumena zaintzeko plana (4. liburua).

– "C. Planoak"

– "D. Ekonomia eta finantza bideragarritasunari eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko azterlana"

– Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioa/Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena.

2. Hirigintzako araudia honako agiriek osatzen dute: "B.1. Arau orokorrak (1. liburua)", "B.2. Antolamendu xehatuko esparruen arau bereziak (2. liburua)", "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" eta "B.4. Ingurumena zaintzeko plana (4. liburua)".

3. Lurraldeko hiri antolamendurako planoetan ondoko hauek daude:

Artículo 1.6.2.18. Otras condiciones aplicables a determinados usos constructivos

CAPÍTULO 1.6.4. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

Artículo 1.6.4.1. Protección e integración ambiental

Artículo 1.6.4.2. Criterios generales

Artículo 1.6.4.3. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

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

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

Artículo 1.1.1.2. Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava

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

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas

1. El articulado de estas normas urbanísticas se estructura en libros, títulos, capítulos y, en ocasiones, secciones.

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

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

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

– Documento "A. Memoria".

o A.1 Memoria informativa y justificativa.

o A.2 Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

o A.3 Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares.

– Documento "B. Normativa urbanística".

o B.1. Normas generales (Libro 1).

o B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada (Libro 2).

o B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3).

o B.4. Plan de vigilancia ambiental (Libro 4).

– Documento "C. Planos".

– Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera y de sostenibilidad económica".

– Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental/Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. La normativa urbanística se compone del documento "B.1. Normas generales (Libro 1)", "B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada (Libro 2)", "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" y "B.4. Plan de vigilancia ambiental (Libro 4)".

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

– P-1. Udal barrutiaren kalifikazioa.

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

o P-1.2. Udal barrutiaren kalifikazioa. Lurzoru urbanizaezinaren azpi-mailaketa.

– P-2. Lurzoruaren sailkapena eta antolamenduko eremuak.

– P-3. Zonakatze orokorra hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

– P-4. Zonakatze xehatua.

– P-5. Eraikinen ezaugarriak.

– P-6. Garapeneko baldintzak. Hirigintza kudeaketa eta gauzapena.

– P-7. Lerrokadurak eta sestrak.

– P-8. Azpiegiturak eta zerbitzuak.

Hiri antolamendurako plan orokor hau baliabide informatikoen bide egin denez, plano bakoitza hainbat eskalatan editatu daiteke. Hala ere, P-1, P-1.1, P-1.2 eta P-2 planoak lantzeko, 1/5.000 eskalako oinarrizko kartografia erabili da, eta gainontzekoentzat 1/500 eskalakoa, eta kasu bietan Arabako Foru Aldundikoa da.

1.1.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honetako agirien interpretazioa

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

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

3. Erraz ebatzi ezin daitekeen interpretazio zalantzaren bat azaltzen denean, artikulu honetako aurreko bi zenbakiei dagokienez, gaiari buruzko txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbide guztiak aintzat hartu ondoren, udal erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek eragina badauka hiri antolamendurako plan orokor honen alderdi garrantzitsuren batean, bidezkotzat jotzen den aldaketari ekingo zaio arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen idazkera ezartzeko.

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

a) Hiri antolamendurako plan orokor honetako edozein zehaztapenen eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza jarduerei zuzenean aplika dakiekeen legezko edo araubidezko edozein xedapenen artean kontraesanen bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

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

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

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

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

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

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

– P-1. Calificación del término municipal.

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

o P-1.2. Calificación del término municipal. Subcategorización del suelo no urbanizable.

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

– P-3. Zonificación global en suelo urbano y urbanizable.

– P-4. Zonificación pormenorizada.

– P-5. Condiciones de la edificación.

– P-6. Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución.

– P-7. Alineaciones y rasantes.

– P-8. Infraestructuras y servicios.

Dado que este Plan General de Ordenación Urbana ha sido realizado por métodos informáticos, la edición de cada plano puede ser realizada a escalas diversas. No obstante, para la elaboración de los planos P-1, P-1.1, P-1.2 y P-2 se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/5.000 y para el resto la de escala 1/500, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

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

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

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

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

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

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

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

En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

c) Las contradicciones entre planos y normas urbanísticas se saldarán a favor de estas últimas, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

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

e) En cualquier caso, cuando se trate de la medida de los diferentes ámbitos, prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente sobre la especificada en este Plan General de Ordenación Urbana y en los planos que lo desarrollan.

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

Arestikoa gorabehera, arau orokor hauetako honako artikuluetan xedatutakoa hartu beharko da kontuan: 1.2.1.3. “Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak”, 1.3.2.5. “Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak” eta 1.3.3.4. “Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak”.

BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak

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

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

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak

1. Antolamendu xehatuko eremuak (edo AXEk) hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren eremua zehazten du, betiere plangintza orokorrean haren antolamendu xehatu uniformea egin bada, edo hala izan behar badu, plangintza orokor hori garatuz, plangintza xehatuaren bidez. Horrez gain, kontzeptu horrek lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden eta Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan definitutako hirigintza plangintzaren bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak ere barne hartzen ditu.

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

3. Hiri antolamendurako plan orokor honetan antolamendu xehatuko honako esparruak daude:

IBARRA

IB.01 Hirigune zaharra. Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren eta eremu mugakide berrien BEPB.

IB.02 Tipologia tradizionaleko bizitegi eremua. Ibargoia auzoa (R-14 zena).

IB.03 Garapen txikiko eraikuntza irekiko bizitegi zona. Ibargoia auzoa (R-5 zena).

IB.04 Ipar-ekialdeko garapen txikiko bizitegi eremua (R-6, R-7 – partzialki-, R-16 eta R-17 zirenak).

IB.05 Tipologia tradizionaleko ipar-ekialdeko bizitegi eremua (R-12 zena).

IB.06 Tipologia tradizionaleko ipar-ekialdeko bizitegi eremua (R-11 zena).

IB.07 Garapen txikiko eraikuntza irekiko bizitegi zona (R-3 zena).

IB.08 Mendebaldeko eraikuntza irekiko bizitegi eremua (R-2, R-4, R-18, R-8 eta R-9 zirenak).

IB.09 “Likiniao baserria” tipologia tradizionaleko bizitegi eremua (partzialki R-15 zena).

IB.11 Hegoaldeko garapen txikiko Likiniao bizitegi eremua (R-1, R-15 eta GED zirenak).

IB.12 Ipar-mendebaldeko eraikuntza irekiko Errekazabal bizitegi sektorea.

OTXANDIO

OT.01 I.4 industriagunea (Otxandioko HAPOk araututako esparrua).

OT.02 I.5 industriagunea (Otxandioko HAPOk araututako esparrua).

OT.03 SUI.5 industriagunea (Otxandioko HAPOk araututako esparrua).

OT.04 “Mainondo” bizitegi sektorea (Otxandioko HAPOk araututako esparrua).

4. Kasu berezi gisa, egiturazko antolamenduko esparrua (EAE) hiri antolamendurako plan orokor honek definitzen duen hirigintza plane-

Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1.2.1.3. “Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana”, 1.3.2.5. “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y 1.3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas Normas generales.

TÍTULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.2.1. ÚNICO

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la ordenación urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En estas normas urbanísticas son enumeradas las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación urbanística.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada

1. El Ámbito de Ordenación Pormenorizada (o, indistintamente, A.O.P.) define el ámbito del suelo urbano y urbanizable que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. También comprende este concepto los sistemas generales sitos en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico definido en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

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

3. En el presente Plan General de Ordenación Urbana existen los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada.

IBARRA

IB.01 Asentamiento antiguo urbano. P.E.R.I. del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio y nuevas zonas colindantes.

IB.02 Zona residencial de tipología tradicional. Barrio de Ibargoia (antigua R-14).

IB.03 Zona residencial de edificación abierta de bajo desarrollo. Barrio de Ibargoia (antigua R-5).

IB.04 Zona residencial de bajo desarrollo Noreste (antiguas R-6, parcialmente R-7, R-16 y R-17).

IB.05 Zona residencial Noreste de tipología tradicional (antigua R-12).

IB.06 Zona residencial Noreste de tipología tradicional (antigua R-11).

IB.07 Zona residencial de edificación abierta de bajo desarrollo (antigua R-3).

IB.08 Zona residencial de edificación abierta Oeste (antiguas R-2, R-4, R-18, R-8 y R-9).

IB.09 Zona residencial de tipología tradicional “Caserio Likiniao” (parcialmente antigua R-15).

IB.11 Área residencial Likiniao de bajo desarrollo Sur (antiguas R-1, R-15 y GED).

IB.12 Sector residencial Errekazabal de edificación abierta Noroeste.

OTXANDIO

OT.01 Zona industrial I.4 (ámbito regulado por el PGOU de Otxandio).

OT.02 Zona industrial I.5 (ámbito regulado por el PGOU de Otxandio).

OT.03 Sector industrial S.U.I.-5 (ámbito regulado por el PGOU de Otxandio).

OT.04 Sector residencial “Mainondo” (ámbito regulado por el PGOU de Otxandio).

4. Como caso especial, el Ámbito de Intervención Estructural (o, indistintamente, A.I.E.) define el ámbito del suelo no urbanizable

amenduaren bitartez gauzatuko ez diren sistema orokorrak dauden lurzoru urbanizaezineko esparrua da.

Komunikazio sistema orokorrari dagozkion honako egiturazko antolamendu esparruak definitu dira:

– Tren azpiegiturak: Abiadura Handiko Trena (AHT), euskal Y.

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

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

1. Egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenek planeamendu orokorraren maila dute. Arau orokor hauetako 1.3.2.5. artikuluan ("Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauekiko lotura eta tolerantziak") adierazitako salbuespenekin eta tolerantziekin, horien aldaketek hiri antolamendurako plan orokor hau aldatuko dute eta hirigintzako legeriak horretarako ezarritako prozedurari jarraiki izapidetu behar da.

Zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

a) Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:

a.1) P-1, P-1.1, P-1.2 eta P-3 planoetan jasotako zonakatzea eta kalifikazio orokorra.

a.2) P-2 planoko lurzoruaren sailkapena (hiri lurzoruan, urbanizagarri sektorizatuan, urbanizagarri sektorizatugabean eta urbanizaezinean).

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

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

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

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

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

b) Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

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

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

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

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

1.2.1.4. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen aldaketak

1. 1.3.2.5 –"Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauekiko lotura eta tolerantziak"- eta 1.3.3.4. -"Kalifikazio xehatuaren zehaztapenetan

integrado por los sistemas generales que no serán ejecutados a través del planeamiento urbanístico que define el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Se definen los siguientes ámbitos de intervención estructural referidos al sistema general de comunicaciones:

– Infraestructuras ferroviarias: Tren de Alta Velocidad (TAV), Y vasca.

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

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se establecen los siguientes criterios:

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

En concreto, tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) De la documentación gráfica:

a.1) La zonificación y calificación global contenidas en los planos P-1, P-1.1, P-1.2 y P-3.

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

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

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

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

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

a.6) Las determinaciones de ordenación directiva definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

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

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

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

Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada" de estas Normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado, y su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, por medio de este Plan General de Ordenación Urbana, un Plan Especial o un Plan Parcial.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana

1. Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la

onartutako tolerantziak"- artikuluetan adierazitako salbuespenekin, hiri antolamendurako plan orokor honen aldaketa da haren zehaztapenak berraztertzeko egintza oro, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera berrikuspena ez bada.

Aldaketa egiteko plan egokia hautatzeko aurreko artikuluan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

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

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

1.2.1.5. artikulua. Hiri antolamendurako plan orokor honen berrikuspena

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

2. Beste alde batetik, hiri antolamendurako plan orokor hau berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

a) Hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako bizitegietarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko berrogeita hamar (50) agortuta egotea.

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

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

d) Berrikuspena barne hartzen duen lurralde planeamendua onartzea.

e) Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.

HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA

1. Atala.- Alderdi orokorrak

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa

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

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

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

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

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

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

4. Erabilera nagusi bati lotutako erabilera asimilatuak dira beren ezarpen baldintza eta lurzati berean edo ondoko lurzatietan dauden lokaletan gauzatutako erabileren gaineko eraginak erreferentziazko erabileren antzekoak direnak, eta ondorioz, sarritan, erabilera nagu-

calificación global" y 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada", se entiende por modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

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

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

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

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1.3.1. USO DEL SUELO

Sección 1ª.- Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo

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

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

.

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

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

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

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

4. Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales existentes en la misma parcela o colindantes son semejantes a los usos de referencia, por lo que, habitualmente, se

siaren antzeko baldintzetan ezartzen dira. Erabilera bat erabilera nagusi batekin asimilatzeko baldintza hauetako bat bete behar da:

a) Erabileren edukia arautzen duten ondorengo artikuluetan edo azpizonetako eraikuntza eta erabilera baldintza berariazkoetan hala adierazita egotea.

b) Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantza batean jasota egotea.

c) Udalak erabakita egotea, txosten teknikoa egin ondoren; txostenean zalantzarik gabe frogatu behar da puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerri osoan aplikatuko da, planeamenduak zona eta azpizona bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak

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

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

2. Atala.- Lurraren erabileren sailkapena

1.3.1.4. artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

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

a) Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.

a.1) Baimendutako erabilerak.

a.2) Galarazitako erabilerak.

b) Jabetza araubidearen arabera.

b.1) Erabilera publikoak.

b.2.) Erabilera pribatuak.

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

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

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

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

d.1) Etxebizitza.

d.2) Industria.

d.3) Hirugarren sektorea.

d.4) Gizarte ekipamendua.

d.5) Komunikazioak eta garraioak.

d.6) Aire libreko aisia eta jolasa.

d.7) Zerbitzuetarako azpiegiturak.

d.8) Landa/natura erabilerak.

Erabilera horiek azpimailetan zatitu dira hurrengo ataletan.

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

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

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

2. Esparru edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan berezko erabilera deritzo planeamenduan onartutako sestraren gaineko eraikigarritasunaren zatirik handiena agortzen duelako edo planea-

implantan en condiciones similares a las del principal. Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

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

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

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

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística

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

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

Sección 2ª.- Clasificación de los usos del suelo

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo

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

a) Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

a.1) Usos autorizados.

a.2) Usos prohibidos.

b) Según el régimen de propiedad.

b.1) Usos públicos.

b.2) Usos privados.

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

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

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

d) Según su naturaleza, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:

d.1) Vivienda.

d.2) Industrial.

d.3) Terciario.

d.4) Equipamiento comunitario.

d.5) Comunicaciones y transportes.

d.6) Recreo y esparcimiento al aire libre.

d.7) Infraestructuras de servicios.

d.8) Usos rurales/naturales.

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

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso característico, uso priorizado y uso compatible. Uso prohibido

1. Uso autorizado es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas.

Sin necesidad de especificación, se consideran también autorizados los usos auxiliares, los servidores y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o en un edificio, se denomina uso característico al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el

menduan ezarritako lehentasun hurrenkeran lehenengoa delako esparruaren bereizgarri den erabilerari.

Plangintzak berezko erabilera modu orokorrean edo bereizi gabe adierazten baldin badu, berezko erabileratzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten azpiko azpizonen erabilera zehatzak.

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

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

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

Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, arau orokor hauetako 1.3.1.3. –"Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak"- eta 1.5.2.2.-"Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak"- artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe.

1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak

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

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

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

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak

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

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

3. Atala.- Etxebizitza erabileraren edukia

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Etxebizitza erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide orokorrekoa.

b) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide berezikoa.

c) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide tasatukoa.

d) Etxebizitza librea.

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

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

b) B mota: bi (2) etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza.

i) B.1 mota: familia bakarrekoa.

ii) B.2 mota: familia anitzekoa.

planeamiento sobre rasante, o por tener prioridad en el orden de preferencias establecido por el planeamiento.

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

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

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

5. Genéricamente, son usos prohibidos aquéllos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística" y 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" de estas normas generales.

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos

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

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

3. Los usos de las dotaciones públicas locales, obtenidas obligatoria y gratuitamente, siempre se considerarán permitidos sin la necesidad de su señalamiento expreso por la calificación.

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos

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

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

Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases

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

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

a) Vivienda de protección oficial de régimen general.

b) Vivienda de protección oficial de régimen especial.

c) Vivienda de protección pública de régimen tasado.

d) Vivienda libre.

3. A su vez, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a) Tipo A: vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar.

b) Tipo B: vivienda en edificio de dos (2) viviendas o vivienda bifamiliar.

i) Tipo B.1: unifamiliar.

ii) Tipo B.2: plurifamiliar.

c) C mota: familia bakarreko bi (2) etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia.

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

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

d) D mota: familia anitzeko araubideko bi (2) etxebizitza baino gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza.

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

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

Ondoko orrialdean aurrean deskribatutako eraikin moten eskema orokorra ikus daiteke.

c) Tipo C: vivienda en edificio de más de dos (2) viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.

i) Tipo C.1: unifamiliar adosada en hilera.

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

d) Tipo D: vivienda en edificio de más de dos (2) viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.

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

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

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

ESKEMA HONETAN ESTALKIAREN FORMALIZAZIOA ORIENTABIDEKOA DA ETA EZ DA LOTESLEA

ESKEMA HONETAN SOLAIRUAREN FORMALIZAZIOA ORIENTABIDEKOA DA ETA EZ DA LOTESLEA

ESKEMA HONETAN ERAIKINAREN PROFILA ORIENTABIDEKOA DA ETA EZ DA LOTESLEA

LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

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

4. Familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) familia unitate bakar baten egoitza den eraikin bakar batean (1) kokatutakoa da.

i) Bi modalitate daude:

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

2) Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikin bat (1) hartzen duen etxebizitza.

ii) Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatian:

1) Eraikin bakoitza lurzati lokabe batean.

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

5. Bi (2) etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) bi (2) familia unitatearen egoitza den edo bi (2) etxebizitza dauden eraikin bakar batean (1) kokatutakoa da.

Bi mota daude:

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

Eraikina trinkoa izan behar da; etxebizitza bien bateraketa elementu edo gorputz bolumetriko batek baino gehiagok osatuta egonez gero, gorputz nagusiak edo bolumen handiena daukatenak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia bakarreko etxebizitza bakartuko bi (2) eraikin beren gorputz txikiagoetatik (altueran edota zabaleran) elkartzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarreko binakako etxebizitzatzat joko.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartu batean (1) dagoen etxebizitza.

2) Kasu berezi gisa, binakako eraikin batean (1) edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

1) Etxebizitza bakoitza lurzati lokabe batean.

2) Eraikin bakoitza lurzati lokabe batean.

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

b) Familia anitzeko etxebizitza (B.2 mota) artikulu honetako 7. puntuan definitutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrari dagokio. Etxebizitzak bertikalean elkartuz eratzen da eraikina; beraz, atari bat izan beharko du solairuetako baten arrasean, eta, oro har, eraikinean bertan dauden elementu komunetatik sartuko da etxebizitza unitate bakoitzera.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartu batean (1) dagoen etxebizitza.

2) Kasu berezi gisa, binakako eraikin batean (1) edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

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

6. C mota: familia bakarreko bi (2) etxebizitza baino gehiago elkarri atxikita eraikin batean edo familia bakarreko etxebizitza atxikia; familia bakarreko bi (2) etxebizitza baino gehiago elkartuta dauden eraikina.

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

Bi mota daude:

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

4. La vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A) es aquélla que se sitúa en un (1) edificio único, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

i) Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

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

2) Como caso especial, la vivienda que ocupa un (1) edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii) Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En parcela independiente para cada edificio.

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

5. La vivienda en edificio de dos (2) viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) es aquélla que se sitúa en un (1) edificio único, destinado a dos (2) unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) La vivienda unifamiliar (tipo B.1) es aquélla que se sitúa en un (1) edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas, por lo que ninguna de las dependencias de éstas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta y, si estuviere integrado por varios elementos o cuerpos volumétricos, la unión de las dos (2) viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estratagema de unir dos (2) edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

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

2) Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un (1) edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii. Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En parcela independiente para cada vivienda.

2) En parcela independiente para cada edificio.

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

b) La vivienda plurifamiliar (tipo B.2) responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical de las viviendas, por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas, y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

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

2) Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un (1) edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii. Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada edificio.

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

6. La vivienda en edificio de más de dos (2) viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C) es aquélla que se sitúa en un (1) edificio constituido a base de realizar la agrupación de más de dos (2) viviendas unifamiliares.

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

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

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

i. Honen barruan bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartu batean (1) dagoen etxebizitza.

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

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

Bi mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

1) Etxebizitza bakoitza lurzati lokabe batean.

2) Eraikin bakoitza lurzati lokabe batean.

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

7. D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza baino gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza; hainbat etxebizitza unitate elkartuta dauden eraikin batean (1).

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

Hiru mota daude:

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

ii) D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean; familia anitzeko etxebizitzak dauden eraikin bakar batekoak (1) dira, aurreko idatz zatian adierazitakoak ez beste guztiak.

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

Hiru mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

1) Eraikin bakoitza lurzati lokabe batean.

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

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

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

4. Atala.- Industriako erabileraren edukia

1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Industria erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Meatzaritza edo erauzketa industriak.

b) Manufaktura industriak.

b.1) Eraldaketa industriak.

b.2) Nekazaritza eta basogintzakoak.

c) Ikerkuntza zentroak.

d) Eskulangintza eta produktu artistikoak.

e) Tailerrak.

e.1) Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.

e.2) Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

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

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

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

b) La vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) es aquélla en la que las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas, de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

En ambos casos, las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En parcela independiente para cada vivienda.

2) En parcela independiente para cada edificio.

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

7. La vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar (tipo D) se sitúa en un (1) edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas.

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

Se pueden distinguir en ella tres tipos:

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

ii) La vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), que es toda aquélla que se sitúa en un (1) edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

iii) La vivienda en edificio mixto, que es aquélla que se sitúa en un (1) edificio que no responde a ninguno de los descritos anteriormente

En los tres casos, las viviendas admiten estas ubicaciones:

1) En parcela independiente para cada edificio.

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

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

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

Sección 4ª.- Contenido del uso industrial

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases

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

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

a) Minería o industrias extractivas.

b) Industrias manufactureras.

b.1) De transformación.

b.2) Agrarias y forestales.

c) Centros de investigación.

d) Artesanía y productos artísticos.

e) Talleres.

e.1) Talleres de reparación de electrodomésticos.

e.2) Talleres de reparación de vehículos.

e.2.1) Konponketa elektromekanikoak.
e.2.2) Txaparen eta pinturaren konponketak.
e.3) Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.
f) Biltegiak eta handizkako merkataritza.
f.1) Nekazaritza eta basogintzako ustiategiei lotutako biltegiak.
f.2) Gainontzeko biltegiak eta handizkako merkataritza.

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

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

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

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

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

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

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

9. Industria erabileraren erabilera osagarriak dira establezimenduko administrazioko eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atseden hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko bideenak, suteen kontrako babesteko zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

1.3.1.10. artikulua. Industria erabileraren kategoriak

Industria erabileraren barruan kategoria hauek daude:
a) 1. kategoria: etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera.
b) 2. kategoria: etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera

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

2. Batez besteko potentzia gehienez zero koma zero hiru kilowatt metro karratukoa (0,03 Kw/ m^2) eta guztirako potentzia gehienez bost kilowattekoa (5 Kw) duten etxebizitzak dauden eraikinetan onartuko da.

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

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

e.2.1) Reparaciones electromecánicas.
e.2.2) Reparaciones de chapa y pintura.
e.3) Talleres de oficios de la construcción.
f) Almacenes y comercio mayorista.
f.1) Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.
f.2) Resto de almacenes y comercio mayorista.

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

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

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

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

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

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

8. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

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

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial

El uso industrial se divide en estas categorías:
a) Categoría 1ª: actividad industrial compatible con la vivienda.
b) Categoría 2ª: actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.3.1.11. Actividad industrial compatible con la vivienda

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

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

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

Potencia media (en Kw/ m^2)	0,03
Potencia total máxima (en Kw)	5
Nivel sonoro exterior máximo de día (en dBA)	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche (en dBA)	0
Nivel sonoro interior máximo de día (en dBA)	55
Nivel sonoro interior máximo de noche (en dBA)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en funcionamiento)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en arranque)	0
Emisión máxima de polvo (en Kg/h)	1,5

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

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

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

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

1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera

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

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

3. Kasu jakin batzuetan gerta liteke zonako arautegi berezian horretarako berariazko baimena ematea.

5. atala.- Hirugarren sektoreko erabileraren edukia

1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Hirugarren sektorearen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

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

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

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

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

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

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

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

4. El período diurno se considera desde las ocho (8) horas de la mañana hasta las veintidós (22) horas de la noche, y el nocturno el complementario.

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

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

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

Artículo 1.3.1.12. Actividad industrial no compatible con la vivienda

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

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

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

Sección 5ª.- Contenido del uso terciario

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases

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

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

a) Oficinas.
b) Comercio al por menor.
b.1) Comercio en general.
b.2) Grandes superficies comerciales.
c) Hostelería.
c.1) Hoteles.
c.2) Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración.
c.2.1) Camping.
c.2.2) Albergues juveniles y refugios de montaña.
c.2.3) Centros de colonias de vacaciones.
c.2.4) Casas rurales y agroturismo.
c.2.5) Otros alojamientos.
c.3) Restaurantes y bares.
c.4) Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

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

4. El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo, y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

Las grandes superficies comerciales son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

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

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

6. Se consideran usos auxiliares del uso terciario los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de los usos terciarios.

6. Atala.- Komunitate ekipamenduko erabileraren edukia

1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak

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

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

a) Irakaskuntza.

a.1) Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2) Goi mailako irakaskuntza.

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

b) Aisia eta kultura.

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

b.2.) Ikuskizunak.

b.2.1) Antzokiak eta zinema aretoak.

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

b.2.3) Azokalekuak eta antzekoak.

b.2.4) Zezen plazak.

b.2.5) Beste batzuk.

b.3) Biltzar jauregiak.

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

b.5) Jolas eta zorizko jokoak.

b.6) Beste batzuk.

c) Kirola.

c.1) Estadioak eta kiroldegiak.

c.1.1) Estadioak, futbol zelaiak, etab.

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

c.2) Golf zelaiak.

c.3) Zaldiketa eta zalditegiak.

c.4) Beste instalazio batzuk.

d) Osasuna.

d.1) Osasun arloko jarduerak.

d.1.1) Ospitaleko jarduerak.

d.1.2) Medikuntza eta odontologiako jarduerak.

d.1.3) Osasun arloko beste jarduera batzuk.

d.2) Albaitaritzako jarduerak.

e) Gizarte zerbitzuak.

e.1) Ostatua ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.

e.2) Ostatu ematen ez duten gizarte zerbitzuak.

f) Erlijioa.

g) Erakundeak.

h) Zerbitzu publikoak.

h.1) Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.

h.2) Posta eta telekomunikazioak.

h.3) Hiri zerbitzuak.

h.3.1) Hornidura azokak.

h.3.2) Hiltegiak.

h.3.3) Hileta zerbitzuak: hilerriak, beilatokiak eta errausketa labeak.

h.3.4) Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.

h.3.5) Beste hiri zerbitzu batzuk.

i) Beste ekipamendu batzuk.

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

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

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

6. Osasunaren barruan hauexek sartzen dira: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere hementxe sartzen dira.

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

Sección 6ª.- Contenido del uso de equipamiento comunitario

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases

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

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

a) Docente.

a.1) Enseñanza primaria y secundaria.

a.2) Enseñanza superior.

a.3) Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b) Recreativo y cultural.

b.1) Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2) Espectáculos.

b.2.1) Teatros y cinematógrafos.

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

b.2.3) Feriales y similares.

b.2.4) Plazas de toros.

b.2.5) Otros.

b.3) Palacios de congresos.

b.4) Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5) Juegos recreativos y de azar.

b.6) Otros.

c) Deportivo.

c.1) Estadios y polideportivos.

c.1.1) Estadios, campos de fútbol, etc.

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

c.2) Campos de golf.

c.3) Hípica y picaderos.

c.4) Otras instalaciones.

d) Sanidad.

d.1) Actividades sanitarias.

d.1.1) Actividades hospitalarias.

d.1.2) Actividades médicas y odontológicas.

d.1.3) Otras actividades sanitarias.

d.2) Actividades veterinarias.

e) Servicios sociales.

e.1) Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.

e.2) Servicios sociales sin alojamiento.

f) Religioso.

g) Institucional.

h) Servicios públicos.

h.1) Defensa, seguridad y protección civil.

h.2) Correos y telecomunicaciones.

h.3) Servicios urbanos.

h.3.1) Mercados de abastos.

h.3.2) Mataderos.

h.3.3) Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.

h.3.4) Cocheras de autobuses públicos y similares.

h.3.5) Otros servicios urbanos.

i) Otros equipamientos.

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

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

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

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

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

8. Erlijio erabileraren barruan nork bere erlijioko erituak egiteko jarduerak sartzen dira.

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

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

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

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

7. atala.- Komunikazio eta garraioetarako erabileraren edukia

1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak

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

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

a) Errepideetakoak.
a.1) Errepideak.
a.2) Udal bideak.
a.2.1) Galtzadak.
a.2.2) Espaloiak.
a.2.3) Aparkaleku atxikiak.
a.2.4) Babes eremuak edo hondakinentzako eremuak.
a.3) Aparkalekuak.
a.3.1) Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei atxikita ez daudenak.
a.3.2) Eraikinetan daudenak.
a.4) Erregai hornikuntzako tokiak.
a.5) Erantsitako jarduerak.
a.5.1) Autobus geltokiak.
a.5.2) Errepidezko garraio zentroak.
a.6) Landabideak.
b) Oinezkoentzako edota txirrindularientzako bideak.
b.1) Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
b.2.) Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
b.3) Txirrindularientzako bideak.
b.4) Ibilbide berdeen sarea eta beste batzuk (Hegoaldeko trenbide zaharraren bide berdea, Ibilbide Luzeak –GR-, etab.).
c) Trenez.
d) Hegazkinez.
e) Garraio intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzera bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenlekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol-zentroak, makinaria parke eta biltegiak eta igarotzeko erosotasun eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, baita kontserbazio ustiaketa egokia ere.

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

5. Aparkalekuak:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes a las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de éstos.

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

a) Por carreteras.
a.1) Carreteras.
a.2) Vías municipales.
a.2.1) Calzadas.
a.2.2) Aceras.
a.2.3) Aparcamientos anexos.
a.2.4) Espacios de protección o residuales.
a.3) Aparcamientos.
a.3.1) Al aire libre no anexos a la vialidad.
a.3.2) En edificación.
a.4) Estaciones de suministro de carburante.
a.5) Actividades anexas.
a.5.1) Estaciones de autobuses.
a.5.2) Centro de transporte por carreteras.
a.6) Caminos y vías rurales.
b) Peatonales y/o de bicicletas.
b.1) Calles y paseos peatonales.
b.2) Calles peatonales con tolerancia.
b.3) De bicicletas.
b.4) Red de itinerarios verdes y otros (Vía verde del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro, Grandes Recorridos —GR—, etc.).
c) Por ferrocarril.
d) Aéreos.
e) Centros de transporte intermodal.

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

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

5. Dotación de aparcamientos:

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

b) Eraikinetako aparkalekuak: eraikin berrietan gutxieneko aparkalekuak egon beharko dira, eraikinaren barruan edo kanpoaldean, lurzatiko espazio librean (salbuespena: a.1 eta a.2 azpizonetan egiten diren eraikinak, baldin eta eraikuntzaren aldetik aparkalekuak egiteko eragozpen handiak badaude edo behar den beste plaza egiterik ez badago):

b.1) Etxebizitza eraikinetan: plaza bat (1) sestra gainean zuzkidura publikoak ez beste erabilera batzuetarako eraikitako hirurogeita hamar metro karratuko (70 m^2) edo zatikiko.

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

b.3) Bulego eraikinetan: plaza bat (1) ehun metro karratu erabilgarriko (200 m^2) edo zatikiko.

b.4) Merkataritzako eraikinetan: plaza bat (1) hirurogeita hamar metro karratu erabilgarriko (70 m^2) edo zatikiko.

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

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

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

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

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

b.10) Liburutegi, museo eta antzekoetarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m^2) edo zatikiko.

b.11) Bestelako ekipamendu edo erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) langileko edota plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako bost (5) plazako, zerbitzuaren hartzaileak helduak badira.

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

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

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

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

8. Bideei atxiki gabeko kanpoaldeko aparkaleku erabileraren barruan autokarabanentzako aparkalekuak sartzen dira. Haren erabilera osagarriak dira zerbitzu osagarrietarako azalera txikiko eraikinak, hala nola jarduera burutzeko behar den giroa eratzen duten zuzkidura txikiak.

1.3.1.16. artikulua. Komunikazio eta garraioetarako erabileretan onartutako instalazioak eta eraikuntzak

1. Arestiko artikuluan adierazitakoaz gain, komunikazio eta garraioko erabilerari atxikitako espazioetan honakoak ere onartuko dira:

a) Errepide, jale, oinezkoentzako sare eta bidegorriei dagozkien elementu eta instalazio funtzional eta lagungarriak, atxiki gabeko kanpoaldeko aparkalekuak, zerbitzu eta atseden guneak barne, eta hornikuntza unitateak eta erregaiak hornitzeko guneak, errepideen kasuan, haiek ezartzea posible eta komenigarritzat joz gero. Halaber, kasu berezietan, ekipamendu erabileretarako eraikinak edota instalazioak ezarri

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

b.1) En edificios de viviendas: una (1) plaza por cada setenta metros cuadrados construidos (70 m^{2}c) o fracción de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

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

b.3) En edificios de oficinas: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados útiles (100 m^{2}u) o fracción.

b.4) En edificios comerciales: una (1) plaza por cada setenta metros cuadrados útiles (70 m^{2}u) o fracción.

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

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

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

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

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

b.10) En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una (1) plaza por cada doscientos metros cuadrados construidos (200 m^{2}c) o fracción.

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

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

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

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

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

8. Dentro del uso de aparcamientos al aire libre no anexos a la vialidad se incluyen los aparcamientos para autocaravanas. Se consideran usos auxiliares a aquel a las edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios como pequeñas dotaciones que configuran el ambiente preciso para el ejercicio de la actividad.

Artículo 1.3.1.16. Instalaciones y construcciones permitidas en los usos de comunicaciones y transportes

1. Además de lo señalado en el artículo anterior, en los espacios adscritos al uso de comunicaciones y transportes se admitirán:

a) Elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, aparcamientos al aire libre no anexos, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente. Asimismo, se autoriza la implantación,

ahalko dira bideei buruzko indarreko lege xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozen modalitateetan. Bestalde, beharrezkoa dela frogatu eta berezko erabilerekin bateragarria bada, aipatu erabilerak dauzkaten zonetako lurpean garaje publikoak eraiki ahalko dira.

b) Trenbideei eta garraio intermodaleko zentroei dagozkien eraikin eta instalazio funtzional eta lagungarriak, indarreko arloko legedian ezarritakoaren arabera.

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

2. Edonola ere, haiek eraikitzeko lehenago plangintza xehatua egin eta izapidetu beharko da.

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

1.3.1.17. artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Aisia eta jolas erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa (espazio libreak).

a.1) Hiri parkeak.

a.2) Berdeguneak.

a.3) Haurrentzako aisia eta jolas guneak.

a.4) Oinezkoentzako guneak.

b) Hiritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa.

b.1) Jolas jarduera kontzentratuak.

b.2.) Jolas jarduera estentsiboak.

b.3) Komunak.

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

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

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

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

6. Oro har, aire zabaleko aisia eta jolas erabilera orokorraren erabilera osagarritzat jotzen dira mantentze lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegi txikiak, mintegiak, eta erabilera nagusia garatu eta sustatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzarik gabeko espazio librearen izaerari eragiten ez dion beste edozein erabilera.

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

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

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

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10 m^2) baino handiagoa

con carácter excepcional, de edificaciones y/o instalaciones destinadas a usos de equipamiento en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria. Además, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma, se autoriza la construcción de garajes públicos en el subsuelo de las zonas que incluyan los citados usos.

b) Edificaciones e instalaciones funcionales y auxiliares propios de los ferrocarriles y centros de transporte intermodal establecidas en la legislación sectorial vigente.

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

2. En todo caso, su construcción requerirá la previa elaboración y tramitación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

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

Artículo 1.3.1.17. Definición y clases

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

2. El nivel del uso de recreo y expansión al aire libre se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano (espacios libres).

a.1) Parques urbanos.

a.2) Zonas verdes.

a.3) Áreas de juego y recreo de niños.

a.4) Áreas peatonales.

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

b.1) Recreo concentrado.

b.2) Recreo extensivo.

b.3) Baños.

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

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

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

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

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

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres

1. Además de lo señalado en el punto 3 del artículo anterior, en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres se admitirán:

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

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

ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi (2,50 m) baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

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

d) Lurpeko aparkaleku publikoak.

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

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

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

1. 8. ataleko –"Aire zabaleko aisia eta jolaseko erabileraren edukia"- 1.3.1.17. "Definizioa eta motak" artikuluko 3. idatz-zatian adierazitako erabilerak ez ezik, espazio libreen tokiko sistemari atxikitako eremu lorategidunetan aurreko artikuluko 1 puntuko a), b) eta d) paragrafoetan aipatu eraikinak eta instalazioak onartuko dira.

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

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

9. Atala.- Zerbitzu azpiegituretako erabileraren edukia

1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Uraren hornidura.

b) Uraren saneamendua.

c) Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.

c.1) Energiaren ekoizpena.

c.2) Energia elektrikoaren banaketa, transformazio guneak.

d) Hondakinen lurpeko garraioa eta tratamendua.

d.1) Lurpeko garraioa.

d.2) Hiri hondakin solidoen (HHS) zentral pneumatikoa.

d.3) Hiri hondakin solidoen tratamendua.

d.4) Arriskutsuak eta geldoak ez diren hondakinen zabortegiak.

d.5) Eraikuntzatik eta eraispenetik datozen hondakinak (EEH) birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.

d.6) Lohien tratamendua eta araztegiak.

d.7) Beste tratamendu batzuk.

e) Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa.

e.1) Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.

e.2) Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.

f) Telekomunikazioetako azpiegiturak.

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

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

superficie total de diez metros cuadrados (10 m^2) y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio (2,50 m)—, y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

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

d) Aparcamientos públicos subterráneos.

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

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el sistema general de espacios libres, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos "c" y "d" del punto 1 anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Artículo 1.3.1.19. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.17. "Definición y clases", dentro de la sección 8ª. "Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre", en los espacios ajardinados adscritos al sistema local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1, párrafos "a", "b" y "d", del artículo anterior.

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

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo "d" del punto 1 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Sección 9ª.- Contenido del uso de infraestructuras de servicios

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases

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

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

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento de agua.

c) Producción y suministro de energía eléctrica.

c.1) Producción de energía.

c.2) Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.

d.1) Transporte subterráneo.

d.2) Central neumática de residuos sólidos urbanos (RSU).

d.3) Tratamiento de residuos sólidos urbanos

d.4) Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.

d.5) Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).

d.6) Tratamiento de lodos y depuradoras.

d.7) Otros tratamientos.

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

e.1) Producción, transportes y distribución de gas.

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

f) Infraestructuras de telecomunicaciones.

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

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

1.3.1.21. artikulua. Zerbitzu azpiegituretan onartutako instalazioak eta eraikinak

1. Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

10. atala.- Natura erabileraren edukia

1.3.1.22. artikulua. Definizioa eta motak

1. Natura erabilerak izango dira xede nagusia lurraldea ingurumenari, jolasari edo ekoizpenari dagokionez erabiltzea edota gozatzea duten jarduera guztiak.

2. Natura erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Ingurumena babesteko erabilerak.

b) Aisia eta jolas erabilerak.

c) Landako edo lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabilerak.

3. Ingurumena babesteko erabilerak dira honako xedeak dituztenak: natura ingurunean egungo egoera eta baldintzetan mantentzea eta zaintzea, edo eta izaera naturalera leheneratzeko hura hobetzea eta birbideratzea, izaera hori jatorrizkoa zein egokia iritzitako beste bat izan.

Halakoak izango dira, besteak beste, mendiak, basoak eta basoko larreak hobetu eta birbideratzeko kultura, zientzia eta basogintzako jarduerak, eta natura ingurunea zaindu eta hobetzea xede duen beste edozein.

Haien barruan ez da eraikinik sartzen, agiri honek berariaz baimendu ezean.

4. Aisia eta jolas erabilerak dira natura/landa ingurunea erabili eta gozatzea xede duten jarduera guztiak, aisiaren eta turismoaren ikuspegitik, zein naturari buruzko hezkuntzaren eta interpretazioaren ikuspegitik burutuak izan.

Haien barruan ez da eraikinik sartzen, agiri honek berariaz baimendu ezean.

5. Landako edo lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabilerak lehen mailako sektoreko jarduerei zuzenean lotutakoak dira. Horren barruan sartzen dira lehengai berriztagarriak diren baliabide naturalak ekoizteko eta erauzteko jarduerak; aldiz, baliabide energetikoak edo meatzaritzakoak erauztea ez da sartzen (jarduera hau industria erabilerakoa da).

Era berean, landako edo lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabilerak honela daude bananduta:

a) Nekazaritzako ustiapeneko erabilerak.

Halakoak dira derrigorrez landa ingurunean ezarri behar diren nekazaritza erabilerak –landare mota guztiak hazi eta ekoiztea, baso ustiapena izan ezik- eta abeltzaintzako eta abere ekoizpeneko erabilerak –animalia mota guztiak hazi eta zaintzeari lotutako jarduerak-. Honako kategoria hauek bereizten dira:

a.1) Nekazaritza: Basokoak ez diren landare baliabideak hazteari zuzenean lotutako jarduerak (hala nola belarkien laborantza eta zurezkoen laborantza, baratzezaintza, lorezaintza, mintegiko laborantza, zizena eta hidroponikoak). Kontzeptu horretan aire zabaleko nekazaritzako jarduerak zein estalpean egindakoak (laborantza babestuak) sartzen dira. Haren barruan erabilera hauek bereizten dira:

a.1.1) Ustiapen arrunteko erabilera.

a.1.2) Lanbidez kanpoko ustiapeneko erabilera.

a.2) Abeltzaintza: Abere mota guztien hazkuntzari lotutakoak biltzen ditu, baita jarduera bereziak ere, hala nola larrugintzarako animalien hazkuntza eta ehiza-espezien ekoizpena. Haren barruan erabilera hauek bereizten dira:

a.2.1) Ustiapen arrunteko erabilera.

i) Intentsiboa.

ii) Erdi intentsiboa.

iii) Estentsiboa.

iii) Hegazti hazkuntza.

iv) Beste abere ustiapen batzuk.

a.2.2) Lanbidez kanpoko ustiapeneko erabilera.

Artículo 1.3.1.21. Instalaciones y construcciones permitidas en las infraestructuras de servicios

1. Los precisos para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Sección 10ª.- Contenido del uso natural

Artículo 1.3.1.22. Definición y clases

1. Se consideran como uso natural todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio.

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

a) Usos de protección ambiental.

b) Usos de ocio y esparcimiento.

c) Usos rurales o de explotación de los recursos primarios.

3. Se consideran usos de protección ambiental todos aquellos usos que tengan como fin, bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora y reconducción en aras a la recuperación de su condición de natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuado.

Se consideran como tales, entre otras, las actividades culturales, científicas, forestales destinadas a la mejora y reconducción de los montes, bosques y pastos forestales, y cualquier otra que tenga como fin el mantenimiento y mejora del medio natural.

No incluyen edificación alguna, salvo que se autorice expresamente en el presente documento.

4. Se consideran usos de ocio y esparcimiento todas aquellas actividades que tengan como fin el uso y disfrute del medio natural/rural, ejercidas desde la perspectiva, bien del ocio y el turismo, bien de la educación e interpretación de la naturaleza.

No incluyen edificación alguna, salvo que se autorice expresamente en el presente documento.

5. Se consideran usos rurales o de explotación de los recursos primarios los directamente relacionados con las actividades del sector primario. Incluyen las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluyen la extracción de los recursos energéticos o mineros, que se integra dentro del uso industrial.

A su vez, los usos rurales o de explotación de los recursos primarios se desagregan en los siguientes:

a) Usos de la explotación agraria.

Tienen esa condición los usos agrícolas —cultivo y producción de todo tipo de vegetales, con excepción de la explotación forestal— y los usos ganaderos y de producción animal —actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales— que deban implantarse necesariamente en el medio rural. Se distinguen las siguientes categorías:

a.1) Agricultura: incluye las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (como cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos). En este concepto se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos). Dentro de ésta se distinguen los siguientes usos:

a.1.1) Uso de explotación común.

a.1.2) Uso de explotación no profesionalizado.

a.2) Ganadería: engloba aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las actividades especiales, como la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Dentro de ésta se distinguen los siguientes usos:

a.2.1) Uso de explotación común.

i) Intensiva.

ii) Semiintensiva.

iii) Extensiva.

iii) Avicultura.

iv) Otras explotaciones de ganado.

a.2.2) Uso de explotación no profesionalizado.

Ustiapen arrunteko erabilerak partzialki edo guztiz profesionalizatutako langileek burututako ustiategiei dagozkie, ekonomikoki bideragarria den ustiategi baterako behar diren gutxieneko ekoizpen neurria badute. Halakoak izateko, gaiari buruzko eskumena duen administrazioak –Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak- ziurtagiria eman beharko die.

Haien barruan sartzen dira haien erabilera osagarriak ere; besteak beste, etxebizitza, ustiategiari lotutako ibilgailuak eta makinak gordetzea, ustiategiko ekoizpenak gordetzea eta ekoizpen horiek lekuan bertan zuzenean saltzea. Halaber, haien barruan sartzen da nekazaritza-turismoa, gaiari buruzko indarreko legedian ezarritako baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza ustiategiaren osagarria bada eta, inolaz ere, jarduera nagusia.

Ustiapen arrunten erabileren erabilera osagarriak dira prozesuaren kudeaketarako eta administraziorako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

Halaber, ustiapen arrunten erabileren erabilera osagarriak dira ustiapenari lotutako nekazaritza industriak, hala nola haren produktuak jatorrian eraldatzekoa –ekoizpen prozesuko ekonomia handiek hura zuritzen badute eta mendetasun hori nagusitzen dela bermatzen bada-, lore eta landare mintegiak, lurrean landatzen ez badira, nekazaritza ekoizpeneko jardueretarako negutegiak, ekoizpen horretan jarduera finkatzen den lurra zuzenean erabiltzen badute, eta mota guztietako nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, sabai azalera gehienez ere bi mila metro karratukoa (2.000 m²t) bada.

Abeltzaintzako erabileren artean, honakoak bereizten dira: eskala txikikoak eta ekoizpeneko autonomiarik gabeak -nekazaritza ustiategiaren erabilera baimenduak izango dira-, eta, aplikatu beharreko arloko xedapenen arabera, ustiapeneko animalia kopuruagatik edo horretan diharduten langileengatik, garrantzizko ustiategi estentsibo edo intentsibotzat hartu direnak.

Lanbidez kanpoko ustiapeneko erabileretan, ustiapen arrunteko erabileratzat hartuak izateko eskatzen diren bideragarritasun eta ekoizpeneko autonomia baldintzak betetzen ez diren nekazaritza ustiategiak sartzen dira. Onartutako erabilera osagarri bakarra ustiategiari atxikitako lanabesak gordetzea da.

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

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

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

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

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

b) Basogintza eta baso ustiategiko erabilerak.

Basoko lurrak, mendiak, basoak eta basoko larreak hobetu edo ustiatzeko jarduerak sartzen dira (artzaintza izan ezik). Basoko lurtzat hartzen dira laborantzarako ez diren zuhaitz edo zuhaixka masek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen lurrak. Zuhaitz eta zuhaixka masa horiek baso masen ustiapen zuzenaren bidez zura eta beste produktu batzuk ateratzeko dira, baita ateratako produktuen lehen eraldaketako produktuak ateratzeko ere, erabilera horren ezaugarriak direla eta, industria erabilerarekin asimilagarria ez bada.

Los usos de explotación comunes están constituidos por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia —Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava—.

Se consideran incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y, entre ellos, el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. Se consideran, a su vez, incluidas la actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria y, en ningún caso, principal.

También se consideran como usos auxiliares de los usos de explotación comunes las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio, y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

Asimismo, se consideran como usos auxiliares de los usos de explotación comunes tanto las industrias agrarias vinculadas a la explotación como la transformación en origen de los productos de la misma —en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción y se garantice dicha dependencia con carácter predominante—, los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno, los invernaderos destinados a actividades de producción agraria que utilizan, de forma directa en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²t).

Entre los usos ganaderos se distinguen aquéllos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva, que se considerarán usos autorizados de una explotación agraria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tienen la consideración de explotaciones extensivas o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

Los usos de explotación no profesionalizados engloban las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación comunes. Como uso auxiliar se considerará, exclusivamente, la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

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

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

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

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

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

b) Usos de selvicultura y de explotaciones forestales.

Comprenden las actividades encaminadas a la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales (excepto el pastoreo), considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas no objeto del cultivo agrario, para la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque, y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial; de los montes, bosques y pastos forestales.

Erabilera osagarriak ere sartzen dira, etxebizitza alde batera utzita.

c) Ehiza jarduera.

d) Arrantza eta akuikultura.

Arrantzaz gain, arrainak hazteko eta zaintzeko jarduerak eta arrainen lehen eraldakuntzako jarduerak sartzen dira.

1.3.2. kapitulua.- Hiri antolamendurako plan orokorraren kalifikazio orokorra

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

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

2. Planeamendu orokorrean ezarritako lurzoruaren erabileraren arabera udalerria bi zona multzo handi hauetan zatitu da:

a) Sistema orokorretarako zona publikoak eta zuzkidura zonak.

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

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

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

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

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

b) Berezko erabileraren definizioa (behar denean lehenetsitako erabilerarena ere bai) eta baimendutako gainerako erabilerena edo erabilera bateragarriena (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 50,2 artikulua, "b" eta "f" paragrafoak).

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

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

e) Aukeran, eraikin motak.

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

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

Horiek guztiak zona bakoitzerako zehazten dira antolamendu xehatuko esparruari buruzko arau berezian, salbuespen hauekin: berezko erabilera (eta behar denean, lehenetsitakoa ere bai) eta kali-

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

c) Actividad cinegética.

d) Pesca y acuicultura.

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

Capítulo 1.3.2. Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido

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

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

a) Zonas públicas y dotacionales destinadas a los sistemas generales.

b) Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable.

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

Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafo "c" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) que constituye la componente gráfica de aquélla plasmada en los planos P-1 "Calificación del término municipal" y P-3 "Zonificación global en suelo urbano y urbanizable".

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

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

b) La definición del uso característico —y, en su caso, el priorizado— y la del resto de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 50.2, párrafos "b" y "f", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo).

c) En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean (determinación inserta en el artículo 53.2, párrafo "c", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo), con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de vivienda, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo, en todo caso respetando la ordenación territorial.

e) Opcionalmente, los tipos edificatorios.

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

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

Estas determinaciones se definen para cada zona en la Norma particular del ámbito de ordenación pormenorizado correspondiente, salvo las referentes al uso característico —y, en su caso, al prio-

fikazio xehatuko motak kapitulu honetako hurrengo artikuluetan arautzen dira.

Aukerako zehaztapenak antolamendu xehatukoak dira.

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

a) Eraikinetan baimendutako erabilerak edo jarduerak.

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

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

Determinazio horiek eremu bakoitza definitzen dute Kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta seigarren Tituluan. "Lurzoru urbanizaezinaren erabilera eta eraikuntza ordenantzak".

1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa

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

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

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

c) Zonak: oro har jarraituak diren eremu espezifiko eta bereziak dira.

2. Zona bakoitzak identifikazio zehatza dauka lurzoruaren arabera: hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria edo lurzoru urbanizaezina.

a) Hiri lurzoruan eta urbanizagarrian, zona bakoitza honelako etiketa batekin identifikatuta dago: "An-BB.nn-nn", eta bertan:

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

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

a.3) "BB.nn" digituak zona dagoen antolamendu xehatuko esparruaren kodea edo etiketa dira.

Antolamendu xehatuko esparrua zer den arau orokor hauetako 1.2.1.2. artikuluan –"Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak"- zehaztu da.

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

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

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

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

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

3. Erabilera orokorreko oinarrizko zona motak:

A. Bizitegitarako zona pribatuak.

B. Industriarako zona pribatuak.

C. Hirugarren sektoreko erabilerarako zona pribatuak.

D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.

E. Komunikazioetarako zona publikoak.

F. Espazio libreetako zona publikoak.

G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak.

H. Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak.

I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

J. Landa/natura zonak.

4. Aurreko puntuan aipatutako erabilerako orokorreko oinarrizko zona motak ondoren azalduko diren multzoetan garatzen dira (bakoitzak erabilera eta eraikuntzako araubide berezia dauka):

A. Bizitegitarako zona pribatuak.

rizado— y a la tipología de calificación pormenorizada, que se regulan en los artículos siguientes de este capítulo.

Las determinaciones opcionales tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

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

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

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

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

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este capítulo y en el Título Sexto. "Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable".

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global

1. El sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente instrumento) sistematiza la calificación global, considerando que la zonificación tiene estos tres niveles:

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

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

c) Zonas: son los ámbitos generalmente continuos específicos y singulares.

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

a) En el suelo urbano y urbanizable cada zona está identificada con una etiqueta de este tipo "A.n-BB.nn-nn", donde:

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

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

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

El concepto de ámbito de ordenación pormenorizada se define en el artículo 1.2.1.2. "Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada" de estas Normas generales.

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

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

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

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

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

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

A. Zonas privadas residenciales.

B. Zonas privadas industriales.

C. Zonas privadas de uso terciario.

D. Zonas privadas de equipamiento comunitario.

E. Zonas públicas de comunicaciones.

F. Zonas públicas de espacios libres.

G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.

H. Zonas públicas de infraestructuras de servicios.

I. Zonas de dominio público hidráulico superficial.

J. Zonas rurales/naturales.

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

A. Zonas privadas residenciales.

A.1. Hirigune zaharrak.
A.2. Landa herrigune zaharrak.
A.3. Zabalgunekoak.
A.4. Eraikuntza irekikoak.
A.5. Garapen txikiko eraikuntza irekikoak.
A.6. Oso gutxi eraikitako zonak.
B. Industriarako zona pribatuak.
B.1. Arruntak.
B.2. Industria berezia.
B.3. Parke teknologikoak.
C. Hirugarren sektoreko erabilerarako zona pribatuak.
C.0. Orokorrak.
C.1. Merkataritzakoak.
C.1.1. Arruntak.
C.1.2. Merkataritza azalera handiak.
C.2. Ostalaritza.
C.3. Bulegoak.
C.4. Enpresa parkeak.
D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
D.0. Orokorrak.
D.1. Irakaskuntza.
D.2. Kulturakoa.
D.3. Aisia.
D.4. Kirola.
D.5. Osasuna.
D.6. Gizarte zerbitzuak.
D.7. Zerbitzu publikoak.
D.8. Erlijioa.
E. Komunikazioetarako zona publikoak.
E.1. Bideak.
E.1.1. Errepideak.
E.1.2. Kaleak.
E.2. Oinezkoentzako edota txirrindularientzako bideak.
E.3. Trenbideak.
F. Espazio libreetako zona publikoak.
F.1. Hiri parkeak.
F.2. Hiritik kanpokoak: aisialdirako eremuak.
F.3. Bainuak eta hondartzak.
G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak.
G.0. Orokorrak.
G.1. Irakaskuntza.
G.2. Kultura.
G.3. Aisia.
G.4. Kirola.
G.5. Osasuna.
G.6. Gizarte zerbitzuak.
G.7. Zerbitzu publikoak.
G.8. Erlijioa.
G.9. Erakundeak.
H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
H.1. Uraren hornidura.
H.2. Ur saneamendua.
H.3. Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.
H.4. Hondakinen tratamendua.
H.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegiturak.
H.6. Telekomunikazioen azpiegiturak.
I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
J. Landa/natura zonak.
J.1. Babes bereziko zonak.
J.1.1. Balio naturalagatik.
J.1.2. Balio historiko-kulturalagatik.
J.1.3. A ingurumena hobetzekoak.
J.1.4. Basoen balioagatik.
J.1.5. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala.
J.1.6. A mendiko larreetakoak.
J.1.7. Gainazaleko uren babesa.
J.2. Zaindutako zonak.
J.2.1. Interes naturalagatik.

A.1. De asentamientos antiguos urbanos.
A.2. De asentamientos antiguos rurales.
A.3. De ensanche.
A.4. De edificación abierta.
A.5. De edificación abierta de bajo desarrollo.
A.6. De edificación de muy bajo desarrollo.
B. Zonas privadas industriales.
B.1. Comunes.
B.2. De industria especial.
B.3. Parques tecnológicos.
C. Zonas privadas de uso terciario.
C.0. Genéricos.
C.1. Comerciales.
C.1.1. Comunes.
C.1.2. De grandes superficies comerciales.
C.2. De hostelería.
C.3. De oficinas.
C.4. De parques empresariales.
D. Zonas privadas de equipamiento comunitario.
D.0. Genérico.
D.1. Docente.
D.2. Cultural.
D.3. Recreativo.
D.4. Deportivo.
D.5. Sanitario.
D.6. Servicios sociales.
D.7. Servicios públicos.
D.8. Religioso.
E. Zonas públicas de comunicaciones.
E.1. Viarias.
E.1.1. Carreteras.
E.1.2. Calles.
E.2. Peatonales y/o de bicicletas.
E.3. Ferroviarias.
F. Zona públicas de espacios libres.
F.1. Parques urbanos.
F.2. Extraurbanos: áreas recreativas.
F.3. Baños y Playas.
G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.
G.0. Genérico.
G.1. Docente.
G.2. Cultura.
G.3. Recreativo.
G.4. Deportivo.
G.5. Sanitario.
G.6. Servicios sociales.
G.7. Servicios públicos.
G.8. Religioso.
G.9. Institucional.
H. Zonas de infraestructuras de servicios.
H.1. De abastecimiento de agua.
H.2. De saneamiento de agua.
H.3. De producción y suministro de energía eléctrica.
H.4. De tratamiento de residuos.
H.5. De infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
H.6. De infraestructuras de telecomunicaciones.
I. Zonas de dominio público hidráulico superficial.
J. Zonas rurales/naturales.
J.1. Zonas de especial protección.
J.1.1. Por su valor natural.
J.1.2. Por su valor histórico-cultural.
J.1.3. De mejora ambiental A.
J.1.4. Por su valor forestal.
J.1.5. Agroganaderas y de campiña.
J.1.6. De pastos montanos A.
J.1.7 De protección de aguas superficiales.
J.2. Zonas preservadas.
J.2.1. Por su interés natural.

J.2.2. Beren interes historiko-kulturalagatik.
J.2.3. B ingurumena hobetzekoa.
J.2.4. Basoen interesagatik.
J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintzako interesagatik.
J.1.6. B mendiko larreetakoak.
J.2.7. Ez direlako egokiak herriaren garapenerako.
J.3. Landaguneak.

5. Babes bereziko zonen (J.1) eta udal planeamenduak zaindutako zonen (J.2) barruan, eta lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.4 "a" artikuluan xedatutakoaren babespean, aipatu zona orokorretako esparru jakin batzuetarako P-1.2 planoan jasotako honako azpi-kategoriak sartu dira:

J.1.1. Balio naturalagatik.
J.1.1-1. Urkiolako Parke Naturala.
J.1.1-2. Natura intereseko eremuak: Albinagoiako pagadia.
J.1.1-3. Natura 2000 Sareko esparruak: Urkiola.
J.1.1-4. Natura 2000 Sareko esparruak: Zadorraren sistemako urtegiak.
J.1.1-5. Natura eremu garrantzitsuen katalogoa: Urkiola.
J.1.1-6. Natura eremu garrantzitsuen katalogoa: Uribarri-Ganboa eta Urrunaga.
J.2.4. Basoen interesagatik.
J.2.4-1. Barrualdeko artadi kantauriarra edo Lizarrako garriga.
J.2.4-2. Hariztien gaztaroko fasea edo fase andeatua.
J.2.4-3. Pagadi azidofiloa.
J.2.4-4. Ameztia.
J.2.4-5. Erkamezti-harizti kaltzikola.
J.2.4-6. Harizti azidofiloa eta harizti-baso misto atlantikoa.
J.2.4-7. Nekazaritza unitateak (abeletxe eta baserri sakabanatuak).
J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintzako interesagatik.
J.2.5-1. Hariztien gaztaroko fasea edo fase andeatua.
J.2.5-2. Harizti azidofiloa eta harizti-baso misto atlantikoa.
J.2.5-3. Barrualdeko artadi kantauriarra edo Lizarrako garriga.
J.2.5-4. Nekazaritza unitateak (abeletxe eta baserri sakabanatuak).

6. Zuzkidura zona publiko eta pribatuek (D, G eta, hala badagokio, H) sistema orokorren zuzkidura sarea osatzen dute.

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

1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.
2. Higatu daitezkeen higatzeko arriskuan dauden eremuak.
3. Urak gainez egin dezakeen eremuak.
4. Ustezko arkeologia eremuak.

Lehen hirurak Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetako (LAA) 8. kapituluko 6.8.8 puntuan zehaztutako kontzeptuari dagozkio. Azken baldintza gainjarria, aurrekoak bezala, 1.6.2.3. artikuluan –"Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan eta lurzoru urbanizaezinaren azpisailkapenean erabilera eta eraikinei ezarritako muga gehigarriak"- deskribatu da. Bertan, haietan guztietan ezartzen diren erabilerei ezarritako mugak ere arautu dira.

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

1. Korridore ekologikoen sarea.
2. Paisaia bereziak eta bikainak.
3. Europar Batasunaren intereseko habitatak.
4. Atsedenleku naturala.
5. Hiri garapenik gabeko korridoreak.
6. Trenbidearentzat gordetako banda.

Baldintza gainjarri gehigarri horiek 1.6.2.3. artikuluan –"Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan eta lurzoru urbanizaezinaren azpisailkapenean erabilera eta eraikinei ezarritako muga gehigarriak"- deskribatu dira. Bertan, haietan guztietan ezartzen diren erabilerei ezarritako mugak ere arautu dira.

9. Hala, kalifikazio orokorra lurzoru urbanizaezinean kalifikazio orokorraren, gainjarritako baldintzatzaileen eta gainjarritako baldin-

J.2.2. Por su interés histórico-cultural.
J.2.3. De mejora ambiental B.
J.2.4. Por su interés forestal.
J.2.5. Por su interés agroganadero.
J.2.6. De pastos montanos B.
J.2.7. Por su inadecuación para un desarrollo urbano.
J.3. Núcleos rurales.

5. Dentro de las zonas de especial protección (J.1) y de las zonas preservadas por el planeamiento municipal (J.2), y al amparo de lo establecido en el artículo 53.4 "a" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se han insertado, para determinados ámbitos de las citadas zonas globales, las subcategorías siguientes, reflejadas en el plano P-1.2:

J.1.1. Por su valor natural.
J.1.1-1. Parque Natural de Urkiola.
J.1.1-2. Áreas de interés natural: Hayedo de Albinagoia.
J.1.1-3. Espacios de la Red Natura 2000: Urkiola.
J.1.1-4. Espacios de la Red Natura 2000: Embalses del sistema del Zadorra.
J.1.1-5. Catálogo de espacios naturales relevantes: Urkiola.
J.1.1-6. Catálogo de espacios naturales relevantes: Ullibarri-Gamboa y Urrunaga.
J.2.4. Por su interés forestal.
J.2.4-1. Encinar cantábrico del interior o carrascal estellés.
J.2.4-2. Fase juvenil o degradada de robledales.
J.2.4-3. Hayedo acidófilo.
J.2.4-4. Marojal.
J.2.4-5. Quejigal-robledal calcícola.
J.2.4-6. Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.
J.2.4-7. Unidades agrarias (granjas y caseríos diseminados).
J.2.5.- Por su interés agroganadero.
J.2.5-1. Fase juvenil o degradada de robledales.
J.2.5-2. Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.
J.2.5-3. Encinar cantábrico del interior o carrascal estellés.
J.2.5-4. Unidades agrarias (granjas y caseríos diseminados).

6. Las zonas dotacionales públicas y privadas (D, G y, en su caso, H) constituyen la red dotacional de sistemas generales.

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

1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
2. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
3. Áreas inundables.
4. Áreas de presunción arqueológica.

Los tres primeros responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT). El último condicionante superpuesto se describe al igual que los anteriores, en el artículo 1.6.2.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos y edificaciones en las áreas con condicionantes superpuestos y en la subcategorización del suelo no urbanizable", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

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

1. Red de corredores ecológicos.
2. Paisajes singulares y sobresalientes.
3. Hábitats de interés comunitario.
4. Área Recreativa Natural.
5. Corredores sin desarrollo urbano.
6. Banda de reserva ferroviaria.

Estos condicionantes superpuestos adicionales se describen en el artículo 1.6.2.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos y edificaciones en las áreas con condicionantes superpuestos y en la subcategorización del suelo no urbanizable", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

9. Así, la calificación global en el suelo no urbanizable se verá completada con las determinaciones de aplicación derivadas de los

tzatzaile gehigarrien (horiek, Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan ezarri dira) ondoriozko aplikazio zehaztapenek osatuko dute.

Baldintzatzaile horiek hizpide dituzten eremuak berriro doitu edo aldatu ahalko dira, Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aldatzeko beharrik gabe, dagozkion plan berezien idazketaren bitartez.

1.3.2.3. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan dauden zonen zerrenda

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan, arestiko artikuluan aipatutakoetatik, mota hauetako zonak baino ez daude:

"A" motatakoak: A.1, A.2, A.4, A.5.
"B" motatakoak: B.1.
"C" motatakoak: ez dago mota horretako zonarik.
"D" motatakoak: ez dago mota horretako zonarik.
"E" motatakoak: E.1.1, E.1.2, E.2, E.3.
"F" motatakoak: F.1, F.2.
"G" motatakoak: G.0, G.1, G.4, G.6, G.8, G.9.
"H" motatakoak: H.1, H.2, H.5.
"I" motatakoak: I.
"J" motatakoak: J.1.1, J.1.2, J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.1, J.2.2, J.2.4, J.2.5.

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

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

1. A.1. Antzinako hirigunetako bizitegi zona pribatuak.

a) Kontzeptua: XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko bizitegi guneek osatzen dituzten zonak dira, eta beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta urbanistikoa dela eta babestu egin nahi dira; horrez gain, funtsezkoan jatorrizko lurzati banaketa gorde nahi da, baita espazioaren eta eraikuntzaren morfologia ere, eta balio nabarmena duten eraikuntza eta urbanizazio elementu guztiak zaintzea ziurtatu nahi da.

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

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

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.1 azpizona, hau da, "hirigune zaharrak".

c) Berezko erabilera: etxebizitza erabilera eraikin atxikian.

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

a) Kontzeptua: landa herrigune sakabanatuak, hain zuzen ere etxe bakartuak, ondoan ortua dutenak, talde erabilerako eraikin baten edo batzuen inguruan.

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

Horiez gain, multzo honen barruan sartzen dira Aramaioko haranean bereizgarriak diren mota tradizionaleko eraikin bakartuak, zein, urteen poderioz, Ibarra hirigunean sartuta geratu baitira.

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

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

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

3. A.4 Eraikuntza irekiko bizitegi zona pribatuak.

a) Kontzeptua: Bizitegi eraikin bakartu irekiek osatzen dituzten zonak dira eta eraiki gabeko espazio batzuk izan ahalko dituzte atxikita.

condicionantes superpuestos, condicionantes superpuestos adicionales y subcategorización del suelo no urbanizable que adicionalmente se establecen en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

1. En el presente Plan General de Ordenación Urbana, de las citadas en el artículo anterior, sólo existen zonas de los siguientes tipos:

Tipos "A": A.1, A.2, A.4, A.5.
Tipos "B": B.1.
Tipos "C": no existen zonas de este tipo.
Tipos "D": no existen zonas de este tipo.
Tipos "E": E.1.1, E.1.2, E.2, E.3.
Tipos "F": F.1, F.2.
Tipos "G": G.0, G.1, G.4, G.6, G.8, G.9.
Tipos "H": H.1, H.2, H.5.
Tipos "I": I.
Tipos "J": J.1.1, J.1.2, J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.1, J.2.2, J.2.4, J.2.5.

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

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

1. A.1 Zonas privadas residenciales de asentamientos antiguos urbanos.

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

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

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

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona a.1 "de asentamientos antiguos urbanos".

c) Uso característico: uso de vivienda en edificación adosada.

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

a) Concepto: son las zonas configuradas por el poblamiento rural disperso, formado por casas aisladas, rodeadas generalmente de huerto, agrupadas en torno a uno o varios edificios de uso colectivo.

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

Adicionalmente se engloban dentro de este grupo a las edificaciones aisladas de tipo tradicional características del valle de Aramaio que, con el transcurso de los años, se han quedado englobadas en el núcleo urbano de Ibarra.

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

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

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

3. A.4 Zonas privadas residenciales de edificación abierta.

a) Concepto: son las zonas configuradas por edificación residencial aislada en disposición abierta que, eventualmente, podrá presentar espacios anejos no edificados.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.4 azpizona, “Eraikuntza irekia”.

c) Berezko erabilera: Familia anitzeko eraikin orokorreko familia anitzeko etxebizitza erabilera (D.2 mota).

4. A.5 Gutxi eraikitako bizitegi zona pribatuak.

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

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.5.1 azpizona, “eraikuntza irekia”, eta a.5.2 azpizona, “familia bakarreko eraikin atxikia”.

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

5. B.1 Industria zona pribatu arruntak.

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

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

c) Berezko erabilera: industriako erabilera.

6. D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.

a) Kontzeptua: Antolamendu xehatuko eremu bakoitzerako modu berezian definituko diren gizarte ekipamendu pribatuetarako erabilerei bideratutako zonak dira; halaber, eraikuntza araubide bereizi baten araberakoak izango dira, eta horien arauketa dagokien arau bereziaren araberakoa izango da.

D.0 zona, “orokorra”, ekipamenduko erabilera guztietarako da, bereizkuntzarik egin gabe. Gainontzeko zonetan, bakoitza bere izendapenaren eragiten duen erabilerarako da.

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

c) Berezko erabilera: gizarte ekipamenduaren erabilera.

7. E.1.1 Errepideetarako zona publikoak.

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

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

c) Berezko erabilera: komunikazioak eta errepideko garraioa.

8. E.1.2 Kale zona publikoak.

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

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

c) Berezko erabilera: errepide bidezko komunikazioak eta garraioa.

9. E.2. Oinezkoentzako edota txirrindularientzako zona publikoak.

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

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

c) Berezko erabilera: oinezkoak edota txirrindulariak.

10. E.3 Trenbide zona publikoak.

a) Kontzeptua: zona hauetan trenbideen erabilerarekin lotutako eraikuntzak eta horien erabilera osagarriak soilik baimentzen dira, sektoreko legeria aplikagarriak ezartzen dituen baldintzak bete behar

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona a.4 “de edificación abierta”.

c) Uso característico: uso de vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2).

4. A.5 Zonas privadas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

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

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: las subzonas a.5.1 “de edificación abierta” y a.5.2 “de edificación unifamiliar adosada”.

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

5. B.1 Zonas privadas industriales comunes.

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

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

c) Uso característico: uso industrial.

6. D. Zonas privadas de equipamiento comunitario.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definan de manera particularizada para cada ámbito de ordenación pormenorizada, y responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

La zona D.0 “genérico” se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.

b) Tipología de calificación pormenorizada característico: la subzona d.0 “genérico” o la correspondientes a cada uso concreto.

c) Uso característico: uso de equipamiento comunitario.

7. E.1.1 Zonas públicas de carreteras.

a) Concepto: son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte interurbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.1.1 “carreteras”.

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

8. E.1.2 Zonas públicas de calles.

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

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

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

9. E.2. Zonas públicas peatonales y/o de bicicletas.

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

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

c) Uso característico: usos peatonales y/o de bicicletas.

10. E.3 Zonas públicas ferroviarias.

a) Concepto: son las zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación

dira, eta kasuan kasu, dagokion arau berezian jasotzen diren determinazioak bete beharko dira.

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

c) Berezko erabilera: trenbide erabilera.

11. F.1 Hiri parkeen zona publikoak.

a) Kontzeptua: zuhaitz ugariko eta urbanizazio urriko zonak dira; 1.3.1.18. “Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak” artikuluan ezarritako kasuetan izan ezik, ezin da eraiki.

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

c) Berezko erabilera: Aire zabaleko aisia eta jolasa.

12. F.2 Hiritik kanpoko parkeen zona publikoak: aisialdirako eremuak.

a) Kontzeptua: herritik kanpo erabiliak izateko prestatu diren eremuak dira, bertan, jarduera nagusiak piknikak eta naturarekin kontaktuan jartzen dutenak dira, eta eremu horietan ezin da inolako eraikuntzarik egin, eremuko jarduera aurrera eramateko direnak izan ezik.

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.2 azpizona, “hiritik kanpokoak”.

c) Berezko erabilera: Aisialdiko erabilera kontzentratua, herritik kanpokoa.

13. G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak.

a) Kontzeptua: Gizarte ekipamenduaren sistema orokorreko zonak dira; kontzeptua, kalifikazio xehatuko motak eta erabilerak D zonei buruzko atalean ezarritakoak eurak dira (“gizarte ekipamendurako zona pribatuak”; artikulu honetako 7. puntua).

14. H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.

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

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

c) Berezko erabilera: zerbitzu azpiegiturak.

15. I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

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

b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: i azpizona.

c) Berezko erabilera: sektoreko legerian ezarritakoa.

16. J. Landa/natura zonak.

Landako eremuak barne hartzen dituzte eta hiru multzotan banatzen dira:

a) J.1 Babes bereziko zonak.

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

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

Honakoak biltzen ditu: parke naturalak (Urkiolako parke naturala), Hegaztientzako Babes Handiko Eremuak (HBBE), Garrantzi Komunitarioko Tokiak (GKT) (Urkiola, ES2130009; eta Zadorraren sistemako urtegiak, ES2110011) RAMSAR hezeguneak, LAAetan adierazitako Natura Intereseko Eremuak (Albinagoiako pagadia) eta Natura eremu garrantzitsuen katalogo irekian bildutako eremuak.

Parke naturalak Natura Baliabideak Antolatzeko Planetan (NBAP) ezarritako antolamenduaren arabera azpibanatzen dira baina, hiri antolamendurako plan orokor honetan marraztu ez denez, haien zonakatzea aipatu NBAPren bidez ebatzi da (Urkiolako parke naturaleko Natura Baliabideak Antolatzeko Plana onartzen duen ekainaren 18ko 147/2002 Dekretua; Urkiolako parke naturalaren izendapenari buruzko abenduaren 29ko 275/1989 Dekretua; Urkiolako parke naturalaren patronatuaren osaketa aldatzen duen 93/1994 Dekretua; Urkiolako parke

sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en la norma particular correspondiente.

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

c) Uso característico: uso ferroviario.

11. F.1 Zonas públicas de parques urbanos.

a) Concepto: son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en el artículo 1.3.1.18. “Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres”.

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

c) Uso característico: uso de recreo y esparcimiento al aire libre.

12. F.2 Zonas públicas de parques extraurbanos: áreas recreativas.

a) Concepto: son las zonas destinadas al uso concentrado de carácter extraurbano donde predominan las actividades de picnic y de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.2 “extraurbanas”.

c) Uso característico: uso de recreo concentrado de carácter extraurbano.

13. G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.

a) Concepto: son las zonas del sistema general de equipamiento comunitario y se rigen en su concepto, tipología de calificación pormenorizada y uso, según lo señalado en las zonas D “zonas privadas de equipamiento comunitario” (punto 7 de este mismo artículo).

14. H. Zonas de infraestructuras de servicios.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos, que se definen de manera particularizada para cada ámbito de ordenación pormenorizada y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

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

c) Uso característico: usos de infraestructuras de servicios.

15. I. Zonas de dominio público hidráulico superficial.

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

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

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

16. J. Zonas rurales/naturales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en tres grupos:

a) J.1 Zonas de especial protección.

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

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

Integran los Parques Naturales (Parque Natural de Urkiola), las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), los Lugares de Interés Comunitario (LIC) (Urkiola, ES2130009; y Embalses del Sistema del Zadorra, ES2110011), los Humedales RAMSAR, las Áreas de Interés Naturalístico señaladas en las DOT (Hayedo de Albinagoia) y las áreas comprendidas en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes.

Los parques naturales se subdividen según la ordenación establecida en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) correspondientes, si bien, al no dibujarse en el presente Plan General de Ordenación Urbana, su zonificación se resuelve mediante la remisión al citado PORN (Decreto 147/2002, de 18 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Urkiola; Decreto 275/1989, de 29 de diciembre, de declaración de Parque Natural de Urkiola; Decreto 93/1994, por el que se

naturalaren izendapenari buruzko abenduaren 29ko 275/1989 Dekretua bigarren aldiz aldatzeko 252/1995 Dekretua).

Duten kalitate ekologiko gorenagatik, Herri Onurako Mendiak (HOM) diren hostozabalen baso autoktonoko zonak ere sartu dira.

1.3.2.2. "Kalifikazio orokorraren sistematizazioa" artikuluko 5. puntuan ezarritako azpi-kategoriei dagozkie.

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

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

a.3) J.1.4 Babes bereziko zonak: baso balioa.

Honakoak biltzen dituzte: J.1.1 zonan sartu ez diren Arrasate-Bergara (Deba Goiena) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialak babestutako baso esparruak eta Herri Onurako Mendiak (HOM).

a.4) J.1.5 Babes bereziko zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Gainontzeko J.1 zonetan ez dauden laborantza sailak dira; Arrasate-Bergara (Deba Goiena) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialean babesa ezarri zaie Arabako lurraldeko nekazaritzarako lurrik onenak direlako.

a.5) J.1.7 Babes bereziko zonak: gainazaleko urak.

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

b) J.2 Zaindutako zonak

Aurreko zonen balioak ez dituzten arren, planteamenduak haiek hiri garapenetik babestea egoki deritzon zonak dira.

b.1) J.2.1 Zaindutako zonak: natura interesa.

Multzo honetan sartzen dira lurraldeko plangintzak bereziki babesten ez dituen, baina udaleko hirigintzako plangintzak identifikatzeko adina balore dauzkaten eremuak.

b.2.) J.2.2 Zaindutako zonak: interes historikoa eta kulturala.

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

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

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

1.3.2.2. "Kalifikazio orokorraren sistematizazioa" artikuluko 5. puntuan ezarritako azpi-kategoriei dagozkie.

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

Nekazaritzarako ahalmen handia dutelako (nahiz eta lurraldeko plan partzialek babesten dituztenek baino ahalmen txikiagoa izan) Udalak babestu behar dituen zonak dira.

1.3.2.2. "Kalifikazio orokorraren sistematizazioa" artikuluko 5. puntuan ezarritako azpi-kategoriei dagozkie.

c) J.3 Landa guneak.

Lurzoru urbanizaezinari dagozkio, Arabako Foru Aldundiak, landa guneen inbentarioari dagokionez, burututako mailaketaren arabera; hori dena, lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Arabako lurzoru urbanizaezineko landa guneen inbentarioa behin betiko onartzen duen Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 1eko 78/2009 Foru Dekretua betez.

modifica la composición del patronato del Parque Natural de Urkiola; Decreto 252/1995, de segunda modificación del Decreto 275/1989, de 29 de diciembre, de declaración del Parque Natural de Urkiola).

Se integran también, por su máxima calidad ecológica, las zonas de bosques autóctonos de frondosas que sean Montes de Utilidad Pública (MUP).

Corresponden a las subcategorías establecidas en el punto 5 del artículo 1.3.2.2. "Sistematización de la calificación global".

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

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

a.3) J.1.4 Zonas de especial protección por su valor forestal.

Integran los espacios forestales protegidos por el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Mondragón-Bergara (Alto Deba) y los Montes de Utilidad Pública (MUP), no incluidos en la zona J.1.1.

a.4) J.1.5 Zonas de especial protección por su interés agroganadero.

Comprenden los terrenos de cultivo no incluidos en el resto de las zonas J.1, protegidos por el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Mondragón-Bergara (Alto Deba) por su mayor capacidad de uso agrícola dentro del territorio alavés.

a.5) J.1.7 Zonas de especial protección de aguas superficiales.

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

b) J.2 Zonas preservadas

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

b.1) J.2.1 Zonas preservada por su interés natural.

Comprende aquellos espacios naturales que no habiendo sido especialmente protegidos desde el planeamiento territorial, tiene suficientes valores para su identificación y preservación por el planeamiento urbanístico municipal.

b.2) J.2.2 Zonas preservadas por si interés histórico-cultural.

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

b.3) J.2.4 Zonas preservada por su interés forestal.

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

Corresponden a las subcategorías establecidas en el punto 5 del artículo 1.3.2.2. "Sistematización de la calificación global".

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

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

Corresponden a las subcategorías establecidas en el punto 5 del artículo 1.3.2.2. "Sistematización de la calificación global".

c) J.3 Núcleos rurales

Corresponden con la modalidad de suelo no urbanizable conforme a la categorización llevada a cabo por la Diputación Foral de Álava respecto al inventario de núcleos rurales de acuerdo al Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. A.2 “Antzinako landa herriguneak” eremuetan urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren kasu zehatzean, aurreko puntuko b, c eta d baldintzak errespetatzen badira eta mugaketak honako helburu hauek baldin baditu:

a) Lurzati osoa dagokion A.2 zonaren barruan sartzea honako kasu hauetan:

a.1) Zalantzarik gabe frogatzea hiri antolamendurako plan orokor honen antolamenduan ezarri dela zonaren mugak eta lurzatiarenak bat etorri behar dutela. Dena den, hori ez da posible izango sartu beharreko lurrak zuzkidura publikoko zona batekoak direnean eta ezinbestekoak direnean sistema orokorren sareko hirigintzako estandarrak betetzeko.

a.2) Hala ere, lurzoru urbanizaezinari eragiten badio, zonari erantsitako zatiak egoitza dentsitatearen gehikuntza ez dakarren azalera edukitzea.

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

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

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

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

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

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

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

b) Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.

c) En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

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

No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad media.

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

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

4. En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A.2 “asentamientos antiguos rurales”, y respetándose los requisitos b), c) y d) del punto anterior, si la delimitación persigue las siguientes finalidades:

a) La inclusión dentro de la zona A.2 correspondiente de la totalidad de una parcela cuando:

a.1) De manera indubitada quede de manifiesto que la ordenación de este Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea límite de la zona con la de parcela. No obstante, esto no será posible cuando la superficie a incluir forme parte de una zona dotacional pública y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales.

a.2) No obstante en el caso de afectar al suelo no urbanizable, la parte incorporada a la zona tenga una superficie tal que no genere un incremento de la densidad residencial.

b) La inclusión dentro de la zona correspondiente de una parte de una parcela con el objeto de permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico y/o priorizado.

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

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

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

5. Landa zonei dagokienez, proposatutako zonakatzearen aldaketa automatiko bat eragiten dela kontsideratuko da, eta ez da beharrezkoa izango planeamendu orokorreko aldaketa izapidetzea, organo eskudunek, horretarako ezarri diren izapideei jarraiki, babes bereziko zona edo espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, betiere hain zehazki eginak izanik ez badute behar tresna honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

1.3.3. kapitulua. Kalifikazio xehatua.

1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia

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

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

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

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

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

a) Azpizona publikoak.

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

6. Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu ondorengo zehaztapenak azpizona bakoitzerako:

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

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

c) Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.

d) Lurralde planeamenduko zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatietan edo bizitegitarako eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua.

e) Komunikazioen toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, kasua bada, komunikazioen sistema orokorrarekiko lotura, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerrokadura, sestra eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

f) Hiri zerbitzuetako tokiko sistemaren oinarrizko elementuen ezaugarriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, plangintzak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.

g) Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpizona pribatuei buruzkoak eta, kasua bada, azpizona publikoetakoak, ondorengo puntuak dauzkatenak:

En el supuesto de que la parte ya calificada supere la superficie de la parcela mínima exigible al edificio de uso característico y/o priorizado de la zona, se podrá incorporar la fracción necesaria (siempre que no supere el 50 por ciento de aquélla parcela mínima) del resto de parcela hasta completar una superficie que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

No obstante, lo señalado en los dos párrafos anteriores, no será posible cuando la parcela a incorporar forme parte de una zona de sistema general de espacios libres y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

c) En cualquier caso, las posibilidades contempladas en este punto 4 requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

5. En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

Capítulo 1.3.3. Calificación pormenorizada

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3. La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

4. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana, la subzonificación queda plasmada en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada".

5. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a) Subzonas públicas.

b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística.

6. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona las siguientes determinaciones:

a) El carácter de la subzona como privada o con usos lucrativos privados, o como pública.

b) La definición del uso característico y/o priorizado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c) Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que pueden construirse en una subzona, una parcela o un edificio residenciales.

e) El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

f) Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del Sistema Local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

g.1) Eraikin berriak egiteko baimendutako motak.

g.2) Hiri antolamendurako plan orokorraren ondoriozko lurzatikatzea, gutxieneko lurzatia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.

g.3) Altuera, solairu kopurua eta eraikin berrien edo lehendik daudenak ordeztu nahiz handitzeko eraikinen forma eta kokapena definitzen dituzten beste parametro batzuk.

g.4) Zaindu beharreko eraikuntzak eta gainerako hiri elementuak seinalatzea eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzako esku hartzeak aipatzea.

g.5) Antolamenduz kanpoko eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.

g.6) Nahi izanez gero, eraikuntzen solairuei lurzoruaren erabilerak modu xehatuan esleitzea, edo, kasua bada, azpizona bakoitzerako ezarritako erabilera onartuetara eta bateragarritasun irizpideetara igortzea.

1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa

Arabako hirigintza planeamenduaren normalizaziorako sistemak (hiri antolamendurako plan orokor hau garatzeko erabili den aplikazio informatikoa) oinarrizko azpizona mota hauen arabera sistematizatzen du kalifikazio xehatua:

a. Bizitegi azpizona pribatuak.
b. Industria azpizona pribatuak.
c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
e. Komunikazioen azpi zona publikoak.
f. Espazio libreen azpizona publikoak.
g. Gizarte ekipamenduko azpizona publikoak.
h. Zerbitzu azpiegituren azpizona publikoak.
i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

2. Oinarrizko azpizona mota hauek ondoko zerrendako aldagai edo taldeen arabera garatzen dira:

a. Bizitegi azpizona pribatuak.
a.1. Hirigune zaharrak.
a.2. Landa herrigune zaharrak.
a.3. Zabalgunekoak.
a.4. Eraikuntza irekikoak.
a.5. Gutxi eraikitako zonak.
a.5.1. Eraikuntza irekikoak.
a.5.2. Familia bakarreko eraikin atxikikoak.
b. Industria azpizona pribatuak.
b.1. Arruntak.
b.1.1. Industria intentsibokoak.
b.1.2. Industria bakartukoak.
c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
c.0. Orokorrak.
c.1. Merkataritzakoak.
c.1.1. Arruntak.
c.1.2. Merkataritza azalera handietakoak.
c.2. Ostalaritza.
d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
d.0. Orokorrak.
d.1. Irakaskuntza.
d.2. Kulturakoa.
d.3. Aisia.
d.4. Kirola.
d.5. Osasuna.
d.6. Gizarte zerbitzuak.
d.7. Zerbitzu publikoak.
d.8. Erlijioa.
e. Komunikazioen azpi zona publikoak.
e.1. Bideak.
e.1.1. Errepideak.
e.1.2. Kaleak.
e.1.2.1. Galtzadak.
e.1.2.2. Espaloiak.

g.1) Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

g.2) La parcelación resultante del Plan General de Ordenación Urbana, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación

g.3) Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

g.4) Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

g.5) La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.

g.6) Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada

El sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente Plan General de Ordenación Urbana), sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

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

2. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

a. Subzonas privadas residenciales.
a.1. De asentamientos antiguos urbanos.
a.2. De asentamientos antiguos rurales.
a.3. De ensanche.
a.4. De edificación abierta.
a.5. De edificación de bajo desarrollo.
a.5.1. De edificación abierta.
a.5.2. De edificación unifamiliar adosada.
b. Subzonas privadas industriales.
b.1. Comunes.
b.1.1. De industria intensiva.
b.1.2. De industria aislada.
c. Subzonas privadas de uso terciario.
c.0. Genéricos
c.1. Comerciales.
c.1.1. Comunes.
c.1.2. De grandes superficies comerciales
c.2. De hostelería.
d. Subzonas privadas de equipamiento comunitario.
d.0. Genérico.
d.1. Docente.
d.2. Cultural.
d.3. Recreativo.
d.4. Deportivo.
d.5. Sanitario.
d.6. Servicios sociales.
d.7. Servicios públicos.
d.8. Religioso.
e. Subzonas públicas de comunicaciones.
e.1. Viarias.
e.1.1. Carreteras.
e.1.2. Calles.
e.1.2.1. Calzadas.
e.1.2.2. Aceras.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.
e.1.2.4. Babeserako espazioak.
e.2. Oinezko edota txirrindularientzakoak.
e.2.1. Oinezkoentzako kaleak eta pasealekuak.
e.2.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
e.2.3. Bizikletentzako direnak.
e.3. Trenbideak.
f. Espazio libreen azpizona publikoak.
f.1. Herrikoak.
f.1.1. Parkeak eta lorategiak.
f.1.2. Haurrentzako jolas eta olgeta eremuak.
f.1.3. Oinezkoentzako guneak eta plazak.
f.1.4. Hondar lorategi eta guneak.
f.2. Herritik kanpokoak.
f.2.1. Piknikak egiteko edota naturarekin kontaktuan egoteko eremuak.
1.2.2. Bainuak eta hondartzak.
g. Gizarte ekipamenduko azpizona publikoak.
g.0. Orokorrak.
g.1. Irakaskuntza.
g.2. Kulturakoa.
g.3. Aisia.
g.4. Kirola.
g.5. Osasuna.
g.6. Gizarte zerbitzuak.
g.7. Zerbitzu publikoak.
g.8. Erlijioa.
g.9. Erakundeak.
h. Zerbitzu azpiegituren azpizona publikoak.
h.1. Uraren hornidura.
h.2. Ur saneamendua.
h.3. Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.
h.4. Hondakinen tratamendua.
h.4.1. Hirikoak.
h.4.2. Inerteak eta inertizatuak.
h.4.3. Bestelako tratamenduak.
h.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegiturak.
h.6. Telekomunikazioen azpiegiturak.
i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

3. Zuzkidura zona publiko eta pribatuek (d, g eta, hala badagokio, h) toki sistemen zuzkidura sarea osatzen dute.

4. Azpizona bakoitzak kode edo etiketa zehatza dauka. Horren identifikazioan kalifikazio orokorraren sistematika berriz gertatzen da; alde bakarra zera da, eremu motaren berezko erabilera orokorraren letra larria letra xehe batekin ordezkatzen dela, eta letra hori azpizona motako erabilera berezko erabilera xehatuari dagokio.

1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpizonen zerrenda

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan, aurreko artikuluan aipatutako azpizonen artean, soilik daude honako talde hauen barruan sartzen direnak:
"a" taldea: a.1, a.2, a.4, a.5.1, a.5.2.
"b" taldea: b.1.1.
"c" taldea: ez dago mota horretako azpizonarik.
"d" taldea: ez dago mota horretako azpizonarik.
"e" taldea: e.1.1, e.1.2, e.1.2.1, e.1.2.2, e.1.2.3, e.2.1.
"f" taldea: f.1.1, f.1.4.
"g" taldea: g.0, g.1, g.4, g.6, g.8, g.9.
"h" taldea: ez dago mota horretako azpizonarik.
"i" taldea: i.1.

2. Laburtzearren, udalerrian dauden talde edo azpizona guztien zerrenda osoa eta zehatza memorian jaso da.

1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak

1. Ez da izango planeamenduaren aldaketa tokiko bide zuzkidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpizona pribatuen arteko trukea, irizpide hauen arabera egiten denean:

e.1.2.3. Aparcamientos anexos.
e.1.2.4. Espacios de protección.
e.2 Peatonales y/o de bicicletas.
e.2.1. Calles y paseos peatonales.
e.2.2. Calles peatonales con tolerancia.
e.2.3. De bicicletas.
e.3. Ferroviarias.
f. Subzonas públicas de espacios libres.
f.1. Urbanas.
f.1.1. Parques y jardines.
f.1.2. Áreas de juego y recreo de niños.
f.1.3. Plazas y áreas peatonales.
f.1.4. Jardines y espacios residuales.
f.2. Extraurbanas.
f.2.1. Áreas de picnic y/o de contacto con la naturaleza.

f.2.2. Baños y playas
g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
g.0. Genérico.
g.1. Docente.
g.2. Cultural.
g.3. Recreativo.
g.4. Deportivo.
g.5. Sanitario
g.6. Servicios sociales.
g.7. Servicios públicos.
g.8. Religioso.
g.9. Institucional.
h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
h.1. De abastecimiento de agua.
h.2. De saneamiento de agua.
h.3. De producción y suministro de energía eléctrica.
h.4. De tratamiento de residuos.
h.4.1. Urbanos.
h.4.2. Inertes e inertizados.
h.4.3. Otros tratamientos
h.5. De infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
h.6. De infraestructuras de telecomunicaciones.
i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

3. Las subzonas dotacionales públicas y privadas (d, g y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de sistemas locales.

4. Cada subzona tiene un código o etiqueta preciso. En su identificación se reproduce la sistemática de la calificación global, con la diferencia de que la letra mayúscula del uso global característico del tipo de zona se sustituye por una minúscula correspondiente al uso característico pormenorizado del tipo de subzona.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio

1. En el presente Plan General de Ordenación Urbana, de las citadas en el artículo anterior, sólo existen subzonas pertenecientes a los siguientes grupos:
Grupo "a": a.1, a.2, a.4, a.5.1, a.5.2.
Grupo "b": b.1.1.
Grupo "c": no existen subzonas de este tipo.
Grupo "d": no existen subzonas de este tipo.
Grupo "e": e.1.1, e.1.2, e.1.2.1, e.1.2.2, e.1.2.3, e.2.1.
Grupo "f": f.1.1, f.1.4.
Grupo "g": g.0, g.1, g.4, g.6, g.8, g.9.
Grupo "h": no existen subzonas de este tipo.
Grupo "i": i.1.

2. En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todos los grupos o subzonas existentes en el municipio está contenida en la memoria.

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

1. No constituye alteración de planeamiento el intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

a) Zehaztapenak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko zuzkidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori Udaleko gobernuko organo egokiak erabakiko du.

b) Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzea eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.

2. Orobat, ez da planeamenduaren aldaketa izango azpizonak lehendik dauden lurzatietara egokitzea, zona beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:

a) Zalantzarik gabe frogatzea Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren antolamenduan ezarri dela zonaren muga eta lurzatiarena bat etorri behar direla.

b) Ez gutxitzea hirigintza legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal organo eskudunaren onarpena.

1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena

1.3.4.1. artikulua. Planeamendua garatzeko araubidearen definizioa

1. Aplikatu daitekeen araubidearen formulazioa.

Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian zedarritutako antolamendu xehatuko eremu bakoitzean aplikatu daitekeen garapen plangintzako araubidea arautzen duten zehaztapenak "B.2. Antolamendu xehatuko eremuen arau bereziak (2. liburua)" dokumentuaren barruan dagoen AXE bakoitzaren arau bereziaren "Garapeneko plangintza burutzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea" idatzzatian modu zehatzean definitzen dira.

2. Hiri antolamendurako plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian plangintza garatzeko araubidea:

Hiri antolamendurako plan honetan modu xehatuan antolatzen diren antolamendu xehatuko esparruak plan hau zuzenean gauzatzeko esparruak dira. Hala ere, ondoko hauek egin daitezke esparru bakoitzean (lurzoru osoa edo zati bat bakarrik):

a) Xehetasun azterlanak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak, finkatutako hiru lurzoruko jarduketa bakarren kasuan.

b) Xehetasun azterlanak, urbanizazio jarduketen programak, lurzatikatzeko proiektuak edo, bidezkoa bada, lurren jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio proiektuak, finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

c) Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, gauzatze esparruetan ez dauden sistema orokorren eta tokikoen elementuen kasuan.

Aurrekoa gorabehera, Udalak egokitzat jotzen badu, hiri lurzoruko plan bereziak idatzi ahalko ditu, antolamendu xehatuko esparruetarako ezarritako mugetara lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehatua hobetzeko egiturazkoa aldatu gabe. Hala ere, aldaketaren helburua zuzkidura publikoak gehitzea bada ez hirigintzako eraikigarritasuna ez eraikigarritasun haztatua gehitu gabe, ez da egongo zertan aldatu hiri antolamendurako plan orokor hau, nahiz eta egiturazko antolamenduko beste zehaztapen batzuk aldatu.

3. Hiri antolamendurako plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian plangintza garatzeko araubidea:

Hiri antolamendurako plan honetan modu xehatuan antolatzen ez diren antolamendu xehatuko esparruetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendurako zehaztapenak gauzatu aurretik bidezko garapen plan egokia (plan partziala edo plan berezia) egin beharko da kalifikazio xehatua zehazteko.

a) La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.

b) El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a) Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

b) Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

Capítulo 1.3.4. desarrollo de la ordenacion pormenorizada

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento

1. Formulación del régimen aplicable.

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de los ámbitos de ordenación pormenorizada delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado "Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo" (Régimen jurídico de desarrollo y ejecución) de la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, incluida en el documento "B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada (Libro 2)".

2. Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana:

Los ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana se considerarán ámbitos de ejecución directa del mismo. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

a) Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.

b) Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.

c) Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

Al margen de lo anterior, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá redactar Planes Especiales en suelo urbano sin necesidad de ajustarse a los límites de los ámbitos de ordenación pormenorizada, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural. No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada, no será necesaria la modificación de este Plan General de Ordenación Urbana aunque modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbano o urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana:

En los ámbitos de ordenación pormenorizada no ordenados pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo, Plan Parcial o Plan Especial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

4. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea:

Lurzoru urbanizagarria garatzeko ezinbestekoa izango da aldez aurretik sektorizazio plana izapidetzea sektorizatutako lurzoru urbanizagarriari buruzko berezko zehaztapenak ezartzeko. Une horretatik aurrera, artikulu honetako 2. edo 3. puntuan ezarritako araubidea aplikatuko da, antolamendu xehatua araubide horretan sartu ahala.

5. Planeamendua lurzoru urbanizaezinean garatzeko araubidea:

a) Lurzoru urbanizaezinean honela jokatuko da:

a.1) Egiturazko antolamendu esparru bakoitzak bere plan berezia eduki behar du, kasu hauetan izan ezik: arloko legeriarekin bat etorriz gauzatzen denean edo hiri antolamendurako plan orokor honetan plan berezirik egin beharra eragozten duten zehaztapenak ezartzen direnean.

a.2) Halaber, plan berezia idatzi beharko da lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5. a) artikuluan jasotako jarduerak baimentzeko, lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan aurreikusitako baldintzak betetzen direnean.

a.3) Udalbatzak egoki deritzonean, ingurune fisikoa babesteko plan bereziak egitea eskatu ahalko da.

b) Aurrekoa gorabehera, zuzenean gauzatuko dira hiri antolamendurako plan orokor honetan baimendutako eta aipatutako planeamendu bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku-hartzeak eta ekintzak, nahiz eta eremuan sartutako lurretan eragina eduki.

1.3.5. kapitulua. Erabileren intentsitateak

1.3.5.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

1. Kontzeptua: “eraikigarritasun fisikoa” planeamenduaren arabera esparru jakin batean eraiki daitekeen azalera da. Eraikigarritasun gordina dago alde betatik, eta hirigintzako eraikigarritasuna bestetik; bi kontzeptu horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 1., 2. eta 3. puntuetan zehaztu dira.

2. Eraikigarritasun fisikoa bi prozedura hauen baten bitartez arautu daiteke:

a) Ordenantzen bitartez, berariaz eta zenbakiz.

b) Eraikuntzaren forma araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

3. Eraikigarritasun fisikoa, gordina zein hirigintzakoa, bi modutara ezar daiteke:

a) Eraikigarritasun absolutua: planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan adierazten da (m^2t). Esleipen mota hau zuzenean edo zeharka arautu ahal da.

b) Eraikigarritasun koefizientea: planeamenduak esparru jakin batean, azalerako metro karratu bakoitzeko, eraikitzea baimentzen duen azalera eraikigarria da. Metro karratu eraikigarritan azalerako metro karratutan adierazten da (m^2t/m^2s).

4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasunaren bi modalitate hauek daude, aplikatzen edota neurtzen den esparruaren arabera:

a) Eraikigarritasun fisiko garbia: lurzatian zuzenean aplikatzen da, alde batera utzita jabari publikokoa izatera igaro behar duen edozein lursail (egonez gero).

b) Eraikigarritasun fisiko orokorra: hirigintzako jarduketa baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharren ondorioz jabari publikora igaro behar diren lurrak dituen esparruan aplikatzen da.

Kasu honetan, eraikigarritasuna eraikigarritasun koefizientea adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako koefizientearen emaitza eta aipatutako eremuko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpizonako arautegian edo AXEko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

4. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado:

Para el desarrollo del suelo urbanizable será condición previa la tramitación de Plan de Sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los puntos 2 ó 3 de este artículo, según se incorporen en aquél la ordenación pormenorizada.

5. Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable:

a) En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a.1) En los ámbitos de intervención estructural se formulará un Plan Especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente Plan General de Ordenación Urbana establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2) También será necesaria la redacción de un Plan Especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5. “a” de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en las que concurran las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

a.3) Cuando lo considere conveniente la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de Planes Especiales de protección del medio físico.

b) Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan General de Ordenación Urbana no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

Capítulo 1.3.5. las intensidades de los usos

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física

1. Concepto: se entiende por “edificabilidad física” la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado. Se divide en “bruta” y “urbanística”, cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a) A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.

b) Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad física, sea “bruta” o “urbanística”:

a) Edificabilidad absoluta: es la superficie fija permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

b) Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a) Edificabilidad física neta: es aquélla que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.

b) Edificabilidad física global: es aquélla que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular del A.O.P. se especifique otro procedimiento.

5. Eraikigarritasun fisikoen banakapena:

a) Banakapenaren arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:

a.1) Esparruaren eraikigarritasun osoa.

a.2) Eraikigarritasun partzialak erabileren edota solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).

b) Planeamenduan eraikigarritasuna modalitate bi hauetako baten bidez ezar daiteke (edo bien bitartez).

6. Eraikigarritasunak ezartzea.

Planeamenduan alde batetik eraikigarritasun gordina ezarriko da (erabilera publikoak eta erabilera pribatuak edo irabazizkoak) eta, bestetik, hirigintzakoa (erabilera pribatuak soilik). Bereizketa hori ezartzen ez bada, ezarritako eraikigarritasun fisikoa hirigintzakoa soilik dela ulertu behar da.

1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua

1. Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzako kanpoko perimetrotik neurtuko da. Azalera hauek izango dira salbuespena:

a) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.

b) Erabilera pribatuko beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliak, eta irteten edo sartzen diren gorputz irekiak edo hegal irekiak, hirigintzako arau hauetako 1.5.1.25. "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak" artikuluan definituta daudenak, zenbatu egingo dira eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuko dira.

c) Etxadiko patioak.

d) Sabaiaz eta pergolaz estalitako estalpe edo azalerak, baina beren oinarriaren perimetro osoan eta altuera osoan itxituraz libre direnak.

e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

f) 1,5 metro baino gutxiagoko garaiera daukaten teilatupeko solairuen azalerak, edozein kasutan.

2. Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da soto edota erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiekzio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

3. Lurzati berean dauden eraikin salbuetsien kasuan, hala nola, pergolak, lanabesentzako etxolak, egurtegiak edo antzerakoa edo asimilagarria den beste edozein eraikuntzaren kasuan, eraikigarritasuna kalkulatzerako orduan lehenengo solairuan eta, hala badagokio, goiko solairuetan eraikitako azalera osoa aintzat hartuko da. Azalera hori eraikitako kanpoko perimetroaren kontuan hartuta neurtuko da, nahiz eta alderen batean kanpoko itxitura ez eduki.

1.3.5.3. artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea

1. Biztanle dentsitatea da planeamenduaren arabera esparru jakin batean eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua.

2. Parametro hau ondoko hauen bitartez finkatu daiteke planeamenduan:

a) Etxebizitza kopuru finkoa.

b) Esparruko hektareako eraiki daitezkeen etxebizitzen kopurua adierazten duen koefizientea.

c) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako edota eraikuntza motako.

3. Bizitegitarako zona eta azpizona guztietan izango da nahitaezkoa biztanleria edo etxebizitza dentsitatea adieraztea, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoru gisa sailkatutako a.1 eta a.4 zonei dagozkienetan izan ezik.

LAUGARREN TITULUA.- PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. kapitulua. Lurzoruaren sailkapena

1.4.1.1. artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera

1. Lurzoruari buruzko legerian ezarritako ondorioetarako eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11.,

5. Desgloses de las edificabilidades físicas:

a) En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a.1) La edificabilidad total del ámbito.

a.2) Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante).

b) El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

6. Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferenciará la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (solo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, excepcionándose las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.

b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.5.1.25 "Salientes y entrantes en las fachadas" de estas normas urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c) Los patios de manzana.

d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo y pérgolas, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e) Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2. En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

3. En el caso de edificios exentos en una misma parcela, como pérgolas, casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, en el cálculo de la edificabilidad se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja y, en su caso, de plantas superiores, medida por el perímetro exterior edificado, aun en el supuesto de no contar con cerramiento exterior en alguna de sus caras.

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a) Un número de viviendas fijo.

b) Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.

c) Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad de población o residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales, salvo en las correspondientes a las "a.1" y "a.4" clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 1.4.1. Clasificación del suelo

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de

13. eta 14. artikuluetan jasotako irizpideekin bat etorriz, udalerriko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatu gabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru mota bakoitzaren mugak P-2 planoan ("Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu esparruak") zehaztu dira.

3. Era berean, hiri lurzorua maila hauetan banatzen da: "finkatutako hiri lurzorua" eta "finkatu gabeko hiri lurzorua"; modu berean, azken hori bi multzotan sailkatzen da: "haztatutako eraikigarritasunaren hazkuntza dela eta finkatu gabeko hiri lurzorua" eta "hirigintza dela eta finkatu gabeko hiri lurzorua". Bi mailak aipatutako planoan marraztuta daude. Dena den, "finkatutako hiri lurzoruak" eta "haztatutako eraikigarritasunaren hazkuntza dela eta finkatu gabeko hiri lurzoruak" irudikapen berbera daukate; orube edo lurzati baten behin betiko kategorizazioa eraikuntza lanentzako baimenaren eskaera egin aurretik egingo da.

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

a) "Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria"; lurzoru hau arau subsidiarioen arabera urbanizagarria da, garapen planeamendua eginda dauka eta, hiri antolamendurako plana orokor hau idazten hasi denean gauzatzen hasita egon bada ere, oraindik ez dago urbanizatuta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11. artikuluan eskatzen den mailan.

b) "Lurzoru urbanizagarri sektorizatua" da egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dituena eta hiri antolamendurako plan orokor honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. HAPOren bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke modu xehatuan.

c) "Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria": lurzoru erreserba baino ez da, egiturazko antolamenduaren zehaztapenik ez daukana eta, ondorioz, garatzeko sektorizazio plana beharrezkoa duena.

1.4.2. kapitulua. Eraikigarritasun haztatua esleitzea

1.4.2.1. artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna

1. Lurralde eremu bateko eraikigarritasun haztatua.

Lurralde eremu baten eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 35.4. artikuluan zehazten da; hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eragiten die soilik, bai eta lortzeko gauzatze eremuei atxiki zaizkien lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrei ere.

2. Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasuna.

Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasuna zer den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35.5 artikuluan zehaztu da.

1.4.3. kapitulua. Plangintza gauzatzea

1.4.3.1. artikulua. Xedapen orokorrak

1. Dokumentu honetan jasotzen diren aurreikuspenen gauzatzeak, baita horren garapenean formulatzen den tresnan jasotakoak ere, indarrean dagoen hirigintzako legean eta aipatutako tresnan xedatutakoa beteko du.

2. Arau berezietako "Garapen planeamendua prestatu eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea" atalean (Garatzeko eta burutzeko araubide juridikoa) desjabetze sistemaren aplikazioa ezartzen duten AXE-etan, zehaztapen horren arau maila eta lotura planeamendu orokorrari dagozkionak izango dira, eta hura aldatzeko hiri antolamendurako plan orokorra aldatzeko espedientea izapidetu beharko da.

3. Baldin eta plan orokor honetan ezarritako hirigintzako zehaztapenak gauzatzearen ondorioz legezko biztanleak eraitsi beharreko eraikinetatik kaleratu behar badira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorriz, eragiketan parte hartzen duten eragileei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuek beste egoitza bat eskuratzeko duten eskubideari erantzuteko.

la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano P-2 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías: "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización". Ambas categorías están también dibujadas en el plano mencionado, si bien el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" tienen la misma representación; la categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a) El "suelo urbanizable en ejecución" que es el clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan General de Ordenación Urbana, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por este Plan General de Ordenación Urbana. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana o mediante el planeamiento de desarrollo.

c) El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisará para su desarrollo de la previa redacción de un Plan de Sectorización.

Capítulo 1.4.2. Asignación de la edificabilidad ponderada

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad media

1. Edificabilidad Ponderada de un ámbito territorial.

El concepto de Edificabilidad Ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos sistemas generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. Edificabilidad Media de un ámbito territorial.

El concepto de Edificabilidad Media de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

2. En los A.O.P. en las que en el apartado "Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo" (Régimen jurídico de desarrollo y ejecución) de sus Normas particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general, y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

3. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en este Plan General, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquellos.

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

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, honako jarduketa hauek daude:

a) Jarduketa bakarrak: xede bakarra lurzatiak eta orubeak sustatzea dutenak, eta kasu batzuetan lurrak urbanizatzea ere bai, eraiki aurretik zein eraikuntza lanak egiten ari direla, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoarekin bat etorriz.

Jarduera integratuekin alderatuz, desberdintasuna da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11.3.a) eta 136. artikuluetan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 40. artikuluan eskatzen den urbanizazio maila lortu duela eta, hornidura jarduerekin alderatuz, desberdintasuna da aldez aurretik zegoen haztatutako eraikigarritasuna ez dela handitu.

b) Zuzkidura jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 137. artikuluan eta Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan deskribatu dira; beraien xedea haztatutako eraikigarritasuna gehitzen denean zuzkidura karga gauzatzea da.

Definizioz, urbanizazioak finkatutako eta haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan egiten dira; nolanahi ere, banaka hartutako orubeei eta lurzatiei soilik aplikatzen zaizkie, zeren, zuzkidura karga askatu beharra alde batera utzita, jarduketa integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila baitute.

c) Jarduera integratuak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. artikuluan eta lege hori garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 42. artikuluan deskribatutakoak dira. Jarduera isolatuen edo hornidura jardueren definizioaren barruan sartzen ez diren eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduerak ez diren jarduerak dira.

Definizioz, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruan eta sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian egiten dira, jarduketa bakarretarako behar dena baino urbanizazio gradu baxuagoa duten lurretan; bakoitzean egikaritze unitate bat egon behar da gutxienez.

d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 139. artikuluaren arabera, honako hauek dira: zuzenean gauzatu daitezkeen eta, lurzorua, ondasunak eta eskubideak ez daudelako jarduketa integratuei atxikita, desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak.

Jarduera horien xedea da jarduera integratuei atxikita edo haietan sartuta ez dauden lurzoru mota guztien sistema orokorrak egikaritzea.

Bestalde, horien helburua izango da hiri lurzoruan kokatuta dauden tokiko sistemak egikaritzea, betiere, jarduera integratuen barruan sartzea egingarria ez denean edo hornidura jarduerei eta jarduera isolatuei eskatu ahal zaien doako lagapen kargaren barruan ez badaude.

2. Deskribatutako jarduerek irudikapen espaziala dute eta beren eremuak honela definitzen dira:

a) Jarduketa bakarren esparrua: jarduketa hauek hizpide duten irabazizko erabilera duten orube eta lurzati multzoa da, bai eta finkatutako hiri lurzoruan dauden zuzkidurak ere.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan P-6 “Garapenerako eta gauzatzeko araubideak” planoan irudikatu dira, grisez, beste zehaztapenik gabe, zuzkidura jarduketekin batera. Bi esparru hauen bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzatien bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den unean.

Jarduketa isolatuei dagokienez, eraikuntzako esku-hartze baterako hirigintzako baimena ematerako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatuta

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

1. De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se distinguen las actuaciones siguientes:

a) Actuaciones aisladas: son aquéllas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares y, en su caso, la urbanización previa o simultáneamente a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a) y 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) Actuaciones de dotación: son aquéllas descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

Por definición, se despliegan sobre suelo urbano consolidado por la urbanización pero no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, si bien se aplican exclusivamente sobre solares y parcelas considerados individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional, tienen el grado de urbanización exigido a las actuaciones aisladas.

c) Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y el artículo 42 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, tienen tal consideración aquéllas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Por definición, se despliegan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, y cada una de ellas comprenderá, al menos, una unidad de ejecución.

d) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, son aquéllas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritas a actuaciones integradas.

Las actuaciones tienen por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

Por otra parte, también tendrán por objeto la ejecución de sistemas locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas, o no se inscriban dentro de la carga de cesión gratuita exigible a las actuaciones de dotación y a las actuaciones aisladas.

2. Las actuaciones descritas tienen plasmación espacial, y sus ámbitos se definen del siguiente modo:

a) Ámbito de las actuaciones aisladas: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes sitas en el suelo urbano consolidado.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se representan en el plano P-6 “Regímenes de desarrollo y de ejecución” con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos, y por tanto de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

En el ámbito de las actuaciones aisladas, si en el momento de otorgar una licencia urbanística de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta

dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketako esparrua izango da.

b) Zuzkidura jarduketen esparruak: Hiri lurzoru finkatu gabearen irabazizko erabilerako orube eta lurzati guztiak dira, jarduketa integratuetan sartuta ez badaude.

c) Jarduera integratuen (JI) eremua: jarduketa integratuetan haiei atxikita dauden lursail guztiak, publikoak zein pribatuak.

Hiri antolamendurako plan orokor honetako P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "AI.XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da).

JI bakoitza AXE batekin bat etorriko da.

d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketen esparruak (ZGJ): jarduera horiek hizpide dituzten lur eremuak barne hartzen dituzte.

3. Egikaritze unitateak jarduera integratuak banatzen diren eremuak dira, eta horien xedea da azalera osoa lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko eginkizunak modu bateratuan betetzen direla arautzea. Haien irismena, edukia eta mugaketa lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 144 eta 146. artikuluetan eta lege hori garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 42. artikuluan arautu dira.

1.4.3.3. artikulua. Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren edo jarduera bakartuen egikaritze araubidea

1. Lurzoru horretan, orubetzat jotzen diren lurretan zuzenean eraiki ahal izango da eta, bidezkoa bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 136. artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko II. kapituluan ezarritako lurzatikatze prozedura abian jarri ahal izango da.

2. Orubetzat hartzen ez diren lurzoruetan, eraiki aurretik, urbanizatze obra osagarrien proiektu bat onartu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 195. artikuluan xedatutakoari jarraiki. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onartzeko eta lurzatikatzeko baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, aldez aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurrak.

3. Bi kasuetan, finkak normalizatzeko proiektua eskatzen denean, geratu egingo dira urbanizazioaren obra osagarriak eta planeamenduak jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatutako lursailen nahitaezko eta doako lagapena, proiektua onartu arte.

1.4.3.4. artikulua. Hornidura jarduerei dagokien finkatu gabeko hiri lurzoruaren egikaritze araubidea

1. Eraiki aurretik, lurzoru horietan, urbanizazioa eta eraikuntza osatzeko prozesua baino lehenago, zuzkidura zama askatu beharko da, dagokion AXEren araudian eta hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan araututako prozedurari jarraiki.

2. Hornidura karga libratu ostean, urbanizazio bidez finkatutako hiri lurzoruan jarduten den modu berean jardungo da.

1.4.3.5. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzorua (jarduketa integratuena) eta lurzoru urbanizagarria gauzatzeko araubidea

1. AXE-etan ezarritako hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduera integratu bakoitzaren urbanizazio jardueraren programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, kasuan kasu, jarduera esleituta) eta, hala badagokio, lurzatikatze eta urbanizazio proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu beharko dira.

2. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren kasuan, aurreko kasuan bezala, dagokion Sektorizazio Plana aurkezteko eskatuko da.

supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y, por tanto, tendrá la consideración de ámbito de actuación de dotación.

b) Ámbitos de las actuaciones de dotación: comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

c) Ámbitos de las actuaciones integradas (A.I.): comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana están delimitadas individualmente en el plano P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" y se identifican se identifican como "AI.XX", siendo XX su numeración correlativa.

Cada A.I. corresponderá con un A.O.P.

d) Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales (A.E.D.): comprenden los terrenos objeto de estas actuaciones.

3. Las Unidades de Ejecución son los ámbitos en que quedan divididas las actuaciones integradas, con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance, contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y el artículo 42 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.

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

1. En los terrenos de este suelo que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y en el capítulo II del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar, previamente a la edificación, se requerirá la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en al artículo 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3. En ambos casos, cuando sea exigible un proyecto de normalización de fincas se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación

1. Como paso previo a la edificación, en estos terrenos deberá liberarse, previamente al proceso de complemento de la urbanización y edificación, la carga dotacional según el procedimiento regulado en la normativa de la A.O.P. correspondiente y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

2. Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

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

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las A.O.P. requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente Plan de Sectorización.

1.4.3.6. artikulua. Jarduera integratuen barruan ez dauden edo horiei atxikita ez dauden sistema orokorren eta tokiko sistemen sareen zuzkidura publikoak gauzatzeko jardueren eremuan aplikatu daitekeen egikaritze araubidea

Jarduketa horietan desjabetze bidez jardungo da beti eta beren arau berezian ezarritako epea beteko da. Epe hori ezingo da izan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 186. artikuluan xedatutakoa baino luzeagoa.

1.4.4. kapitulua. URBANIZAZIOA gauzatzea

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

1. Urbanizazio obrak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatuko dira (kasuan kasukoa).

2. Horri dagokionez, AXE bakoitzean hirigintzako arau hauetako "B.2.Antolamendu xehatuko eremuen arau bereziak" dokumentuan jasotako bere arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira edo, garapeneko planeamendua idatziz gero, hark xedatutakoak.

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

1. Urbanizazio proiektuek, obren gauzatze materialean zehar, lurzoruaren eta zorupearen ezaugarriek eskatzen dituzten egokitzapenak egin ahalko dituzte. Hala ere, egokitzapen horrek onibarren antolamendua aldatzen badu, gauzatzen ari den planaren aldaketa onartu beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

2. Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa bada, planeamenduak sistema horietarako ezartzen dituen azpizona xehatuen gainean eragina izan dezakete.

Alde horretatik, berariaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu azpiegituretako sareen trazaduren eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela; beraz, dagozkien obra proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak

1. Urbanizazio proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko arautegian eta hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

2. Azken horietan zehaztapenik ez badago, Udalak kasu bakoitzean definitu ahalko ditu aplikatu beharreko baldintzak, udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzaileak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

1.4.4.4. artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea

1. Behin betiko onartutako urbanizazio proiektu batean aurreikusten diren lanak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango aldez aurretik eskaera egitea eta Udalaren baimena lortzea. Nolanahi ere, sustatzaile edo titularrak Udalari obra horien hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio, baita obretako etapa guztienak ere, egotekotan.

2. Horretarako, Udalak obren burutzapenaz geroago egingo duen kontrolean hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

1.4.5. kapitulua. Eraikitzeko ahalmena gauzatzea

1.4.5.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitzeko ahalmena erabiltzea

1. Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales, no incluidos o adscritos en actuaciones integradas

En estas actuaciones se actuará siempre por expropiación, y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrán ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la URBANIZACIÓN

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

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. A este respecto, en cada A.O.P. se aplicarán las condiciones establecidas en su Norma particular contenida en el documento "B.2. Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada" de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

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

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan que ejecutan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los sistemas locales y generales, afectando, si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

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

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar

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

1. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

a) Orubetzat jotzen ez diren eta urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruko lurretan, lurzatien normalizazio proiektuaren onespena eta lurzatiketa eta obra baimena ematea aldez aurretik edo aldi berean beharrezkoak diren urbanizazio obrak gauzatzeko baldintzaren menpe egongo dira, eta udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalko ditu horren bermeak.

b) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arautegia onartzen ez den bitartean, egikaritze unitateen barruko lurretan eraikitzeko baimena eskatu ahalko da (orube bihurtu aurretik), betiere honako betekizun hauek betetzen badira (Hirigintza Kudeaketaren Arautegia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuko 41. artikulua):

i) Administrazio bidean lurzatikatze proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.

ii) Urbanizazio obren gauzatze egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan lurzatiak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.

iii) Baimena eskatzeko idazkian eraikuntza urbanizazio obra bukatuta egon arte ez erabiltzeko eta baldintza hori eraikin osoarentzat edo zati batentzat burutzen diren jabetza edo erabilera eskubidearen lagapenetan ezartzeko konpromisoa hartzea.

2. Eraikinak ezin izango dira okupatu eraikin horietan eragina duen urbanizazioa guztiz amaitu eta uraren eta energia elektrikoaren hornidurak eta estolderia sareak erabiltzeko moduan egon arte.

3. Urbanizazioa eraikinaren aldiberekoa izateko betebeharra ez bada betetzen, baimena iraungiko da, kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eraikitakoa erabiltzeko aukerarik gabe eta eskuratzen duten hirugarrenek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jasotzeko duten eskubidearen kaltetan izan gabe. Halaber, urbanizazio obrak egiteko berme eskatutako fidantza galduko da, toki legediak onartutako edozein modutan, urbanizazio obrak burutzea bermatzeko adinako zenbatekoan, dagokion zatian.

4. Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

a) Eraikitzeko baimenak plan orokor honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 189. artikuluan ezarritako epean.

b) Halaber, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan aldez aurretik definituta ez baldin badaude, eraikitzeko baimena emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatzeko epea ezarriko dira.

Epe horiek ezarriko dira, era berean, eraikitzeaz batera urbanizazio obrak egin behar direnean eraikuntzaren osagarri gisa.

1.4.5.2. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzea

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira honako arau hauek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 4. artikulua, eta, kasuan kasu, aplikatzekoa den arloko araudia.

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a) artikuluan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.2. eta 4.3. artikuluetan ezartzen den hirigintzako baimenak ez du esan nahi, kasuan kasu, sektoreko arautegi desberdinaren arabera, exijitzen diren baimen edo onespenak ez direnik eskuratu behar.

3. Hiri antolamendurako plan orokor honetan plan berezia egitea derrigorrezkoa dela ezartzen den eremuetan, plan hori egiten ez den

a) En los terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan la consideración de solar, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

b) En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de que adquieran la condición de solar) si concurren los requisitos siguientes (artículo 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística):

i) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General de Ordenación Urbana.

ii) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

iii) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza requerida como garantía de la realización de las obras de urbanización, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

4. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan General o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

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

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en el artículo 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5 “a” de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y en el artículo 4.2 y 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana la obligatoriedad de la

bitartean dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik baimenduko dira.

4. Hiri antolamendurako plan orokor honetan eraikitzeko baldintza gisa lurreko azalera jakin baten lotura exijitzen den kasu guztietan, obra baimena emateko beharrezkoa izango da lotura hori egiaztatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.

1.4.6. kapitulua. Lehendik badiren eraikin eta erabileren araubidea.

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

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan araututako lehendik dauden eraikinen araubidean kontuan hartzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan ezarritakoa.

2. Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango AXE-en arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3. Bestalde, ondare historiko eta arkitektonikoa eta, horren ondorioz, eraikin eta gainerako elementu katalogatuak babestu eta onez zaintzeko araubidea hirigintza arauotako "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak" dokumentuan jaso da.

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

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan adierazitakoaren arabera eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak antolamendutik kanpo daude baldin eta sistema orokorren eta tokikoen jarduketa bakartu, integratu edo burutzapeneko baten eremuan sartuta geratu direla eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada.

Antolamendutik kanpo dauden elementuak P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan identifikatuta daude.

2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan baimendutakoa baino eraikuntza esku hartze gehiago egiteko baimena ukatzea eragingo du, ondoko bi puntuetan adierazitako salbuespenekin.

3. Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorriz.

4. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko zonan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzen denean ez badaude jabari publikoa eraikitzeko desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorriz.

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

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.b) artikuluarekin bat etorriz planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Bi maila daude:

a) A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lerroetatik irteten direnak edo sestraren gainean gehienez onartzen den bi solairuko kopurua gainditzen dutenak.

formulación de un Plan Especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4. En todos aquellos casos en los que en el presente Plan General de Ordenación Urbana se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

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

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

1. El régimen de la edificación existente regulado en este Plan General de Ordenación Urbana, tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en su artículo 101.

2. En este Capítulo se establece con carácter general el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, disconformes con el planeamiento; sin perjuicio de que la Norma particular de las diversas A.O.P. puedan regular situaciones particulares.

3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el documento "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales" de estas Normas Urbanísticas.

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

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales.

Los elementos fuera de ordenación están identificados en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

3. Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

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

1. De acuerdo con el artículo 101.3 "b" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquellos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A: aquellos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas del número máximo permitido sobre rasante.

b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat betetzen ez badute ere antolamendutik kanpokotzat hartzen ez direnak eta A mailako antolamenduarekin bat ez datozenak.

3. Planeamenduarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberritze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgaitzeko esku hartzeak gauzatzea baimentzen da, betiere eraikuntza lan horien gastuek eraikina berriz jartzeko gastuaren ehuneko 50 gainditzen ez baldin badute.

Halaber, horietako zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke eta gehieneko lerrokaduratik irteten bada, araubide honetatik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorriz.

4. AXE bakoitzeko arau berezian ezarriko dira planeamenduarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

Bestela, eraikuntzako esku hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan, antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira. Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen kalifikazio xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

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

Planeamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan egiten diren eraikuntza jarduketak hirigintza antolamenduan ezartzen denari lotuko zaizkio.

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

1. AXE, gune edo sektore bat garatzeko hiri antolamendurako plan orokor honek exijitutako planeamendua onartzen ez den bitartean, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak baino ezingo dira egin.

2. Planeamendu xehatua onartu ondoren, dagokien araubidearen pean geratuko dira, proposatutako antolamendu xehatura egokitzen diren kontuan hartuta.

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

1. Hiri antolamendurako plan orokor honek debekatzen dituen erabilerak edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateragarriak ez diren eta neurri zuzentzaileekin zuzendu ezin daitezkeen gabeziak dituzten erabilerak antolamendutik kanpoko erabileratzat joko dira.

Haiek biltzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan 1.4.6.2. "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak" artikuluko 2. puntuan xedatutakoa aplikatuko da; hala ere, ingurumenari, segurtasunari eta osasungarritasunari eragindako kalteak murrizteko obrak egin ahalko dira.

2. Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahalko da, harik eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango jarduera sailkapenaren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko. Galarazita dago erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehatuan onartutakoen artean badago, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilera kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada. Modu berean, jarduerarik gabeko lokaletan ez da erabilera berrien ezarpena baimenduko.

3. Planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan haizu da egon dauden erabilerak mantentzea, harik eta jarduera eten arte; hori guztia jarduera sailkatuen alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da erabilera aldaketak egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta

b) Grado B: los que, incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada, no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento (50 por ciento) del coste de reposición del edificio.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo que sea separable por medios técnicos normales de la que sobresalga de la alineación máxima, quedará exenta de este régimen y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. La Norma particular de cada área A.O.P. establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado B.

En su defecto, se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

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

En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de una A.O.P., área o sector, exigido en este Plan General de Ordenación Urbana, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes solo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

1. Los usos prohibidos por este Plan General de Ordenación Urbana o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen, se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2. Los usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades Clasificadas. En ellos queda prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales sin actividad.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades Clasificadas; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar

kalifikazio xehatuan onetsita badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4. AXE-etan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikulu honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

5. Hirigintza antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan edozein erabilera aldaketa baimenduko da baldintza hauek betez gero: erabilera berria baimenduta egotea eta hiri antolamendurako hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako bateragarritasun baldintzak betetzea.

6. Jardueraren etena, artikulu honen ondoreetarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagoan jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja duenean izango da. Jarduera etentzat joko da enpresen titulartasuna eskualdatzen denean.

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

1. Landa herriguneko zonetan, J.3 zonetan, hiri lurzoruarentzat 1.4.6.2. "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak" eta 1.4.6.3. "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak" artikuluetan ezarritako araubidea aplikatuko da.

2. Gainerako lurzoru urbanizaezinean, lurzoru urbanizaezinean dauden antolamendutik kanpoko eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa kalifikatzen dira.

a) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.a artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

b) J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak ez direnak, dituztenak.

Elementu hauetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan ezarritako obrak egin ahalko dira.

3. Lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek ez datoz planeamenduarekin bat: J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak direnak, dituztenak.

4. Aurreko bi puntuetan xedatutakoaren ondorioetarako, ez beste ezertarako, hauexek dira aurreko erabilera toleratuak:

a) Udaleko baimena duten nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez dagoen etxebizitza edo bizitegi erabilera autonomoak. 1.6.2.12. "Bizitegi erabilera autonomoak. Berariazko hirigintza parametroak" artikuluan arautu dira.

Multzo honetan eraikin bereziak daude: baserriak; hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 30. artikuluan ezarri den bezala berreraiki ahal izango dira.

b) Udal baimena duten nekazaritza ustiapenerako eraikinak eta nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotutako bizitegi erabilerak. 1.6.2.7. "Nekazaritzako ustiategi arruntak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak" artikuluan arautu dira.

Multzo honetan eraikin bereziak daude: baserriak; hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 30. artikuluan ezarri den bezala berreraiki ahal izango dira.

c) Udaleko baimena daukan ostalaritza, uztailaren 29ko 191/1997 Dekretuan arautzen diren jardueretan eragin berezia daukana. Dekretu horren bitartez, turismorako apartamentuak, oporretarako etxebizitza turistikoak, norbanakoen etxebizitzetako logeletan ostatu ematea eta

nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en A.O.P. pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan General de Ordenación Urbana.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.), al menos por un período superior a doce meses. Asimismo, se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

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

1. En las zonas de núcleo rural, zonas J.3, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano recogido en los artículos 1.4.6.2 "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable" y 1.4.6.3. "Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable".

2. En el suelo no urbanizable, se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable:

a) Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3 "a" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) Los que, situados en las zonas J.1 "De Especial protección" y J.2 "Preservadas", alberguen usos no autorizados por la calificación global y no tengan la consideración de "usos preexistentes tolerados".

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

3. En el suelo no urbanizable, se consideran edificios, construcciones o instalaciones calificados como disconformes con el planeamiento los que, situados en las zonas J.1 "De Especial protección" y J.2 "Preservadas", alberguen usos no autorizados por la calificación global y tengan la consideración de "usos preexistentes tolerados".

4. Únicamente a efectos de lo dispuesto en los dos puntos anteriores, tienen la consideración de "usos preexistentes tolerados" los que a continuación se citan:

a) Usos residenciales autónomos o vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios con licencia municipal. Su regulación viene recogida en el artículo 1.6.2.12. "Usos residenciales autónomos. Parámetros urbanísticos específicos".

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) Construcciones destinadas a la explotación agraria y los usos residenciales vinculados a los procesos productivos agropecuarios con licencia municipal. Su regulación viene recogida en el artículo 1.6.2.7. "Explotaciones agrarias comunes. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos".

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

c) Hostelería con licencia municipal, con especial incidencia en las actividades reguladas en el Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casa particulares

landetxeak arautzen dira. 1.6.2.14. “Landakoak ez diren baina baimen daitezkeen beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak” artikuluan arautu dira.

d) Udal lizentzia duten gizarte ekipamenduak, ondokoak salbu: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. 1.6.2.14. “Landakoak ez diren baina baimen daitezkeen beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak” eta 1.6.2.15. “Merkataritza eta ostalaritza erabilerak” artikuluetan arautu dira.

4. Udalaren lizentzia duten gainerako eraikinetatik, aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta plangintzarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak.

Multzo honetan eraikin bereziak daude: baserriak; hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 30. artikuluan ezarri den bezala berreraiki ahal izango dira.

5. Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan aurrera eramaten diren jarduerak egiten jarraitu ahalko da, jarduera eteten den arte. Jarduera etentzat joko da honakoak gertatuz gero:

a) Enpresen edota eraikuntzaren titulartasuna eskualdatzen bada, zein ez baitago baimenduta.

b) Jarduerari jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja ematen bazaio.

6. Planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetan haizu da egon dauden eraikinak erabiltzea, harik eta jarduera eteten den arte; horrek ez du eragotziko jarduera sailkatuen alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen baditu. Jarduera etentzat joko da jarduerari jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja eman zaionean. Eraikin horietan ez da jarduera etetetzat hartuko enpresen edota eraikuntzaren titulartasuna eskualdatzea.

1.4.6.8. artikulua. Artatu beharra: azalpena

1. Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Ondoko hauek sartzen dira artatu beharraren barruan:

a) Artapen lanak eta obrak, segurtasuna, osasungarritasuna eta apaintasun publikoa zaintzeko baldintzen narriadura saihesteko egiten direnak, eta, halaber, zerbitzu eta instalazioen funtzionamendu egokia lortzeko, eta aldian behin aldatu behar diren elementu edo osagaiak aldatzeko.

b) Egun eraikinak –lursailaren balioa alde batera utzita- duen balioa ehuneko berrogeita hamarrean (ehuneko 50) gainditu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarrizko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak direla eta, higiezina kontserbatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.

2. Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3. Urbanizazioen kasuan, artatu beharra dela eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

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

1. Artatu beharra betetzeko eta, horrelakorik ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkotzeko, segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gutxieneko baldintza hauek bete behar dira:

y las casa rurales. Su regulación viene recogida en el artículo 1.6.2.14. “Otros usos no rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos”.

d) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando las salas de baile, discotecas y actividades similares, juegos recreativos y de azar, y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural, la Corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Su regulación viene recogida en el artículo 1.6.2.14. “Otros usos no rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos” y 1.6.2.15. “Usos comerciales y hosteleros”.

4. El resto de los edificios con licencia municipal no calificados fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento según los puntos anteriores tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

5. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma. Se considerará cese de la actividad:

a) La transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación, que no está permitida.

b) Cuando la actividad sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (I.A.E.).

6. En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades Clasificadas, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto. Se considerará que ha cesado de actividad cuando la actividad sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (I.A.E.). En estos edificios no se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del cincuenta por ciento (50 por ciento) del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

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

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a) Orubeak:

a.1) 1.5.1.30. “Hesiak” artikuluko 2. puntuan azaltzen den bezala hesiz inguratuta egon beharko dute.

a.2) Istripuren bat eragin dezaketen putzuak eta koskak babestu edo seinaleztatu beharko dira.

a.3) Orubeak garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornidura sareen zortasunak eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoak beteko dira.

b) Urbanizazioak:

b.1) Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako harguneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

b.2.) Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

c) Eraikuntzak:

c.1) Itxiturak eta estalkiak urarekiko iragazgaitz mantenduko dira, eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.

c.2) Egituraren elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan zainduko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketen iragazpenetatik ere.

c.3) Zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean eta mantendu behar dira, aireztapen eta argiztapen egokiekin, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera araubidea aplika daitezkeela bermatzeko.

c.4) Bai eraikinean bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

c.5) Kea eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

c.6) Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

2. Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3. Artikulu honetako edukia osatu eta, hala badagokio, aldatu ahalko da, hirigintza antolamenduaren osagarri den udal ordenantza baten bitartez.

1.4.6.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea

1. Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri lurzoru finkatugabean, lurzoru urbanizagarrian eta zuzkidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 36. artikuluan ezarritako moduan.

2. Aipatutako artikuluan ezarritako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

b) Erabileraren edota obraren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta berariaz adierazi beharko da erabilerak luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatutako lurretan erabilera kokatzeko beharra frogatu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintza inguruabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legeztatzearen ikuspegitik.

c) Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoi armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta itxiturak dituztenak. Horien ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmuntagarriz osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarriz eginak, edo lonazko gainaldeak.

a) Solares:

a.1) Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.30. “Vallados”.

a.2) Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

a.3) Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b) Urbanizaciones:

b.1) El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b.2) En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c) Construcciones:

c.1) Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.

c.2) Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

c.3) Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.

c.4) Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.

c.5) Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.6) La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. El contenido de este artículo podrá ser complementado y en su caso, modificado por una Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales

1. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Además de los requisitos establecidos en mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c) Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintza betearaztea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira bi (2) metrotik gorako lur erauzketak eragiten diren obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3. Aurreko puntuetan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, berariaz luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta obrak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4. Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiriaren bidez, baimenaren egilespena, horren izaera, baimenaren zehaztapenagatiko kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik eza, uzketa eta erabileren edo/eta obren etete eta eraisteagatiko kalte-ordainik eza eraso ez bada. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

BOSGARREN TITULUA.- AZPIEREMU ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

1.5.1. kapitulua. Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak

1. Atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak

1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzatia

1. Finka bat jabe bati edo hainbati (jabetza indibisoan) esklusiboki eta modu baztertzailean egotzi zaien lurzati edo eraikuntza unitatea da. Hura sestran kokatu daiteke, garaieran edo lurzorupean. Hipotekei buruzko legediari jarraiki Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.

2. Lurzatia lurzoru unitatea da, bai sestran, bai garaieran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo hirigintzako erabilera independentea badu.

3. Finka eta lurzatien eraketa, eta haien arteko erlazioa, Lurzoruari buruzko legearen testu bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuko 17. artikuluan araututa daude.

1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

1. Hiri antolamendurako plan orokor hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratzen diren edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egin badira. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikintzat hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2. Eraikin bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da: banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik, beste edozein eraikinetako aparteko elementu arkitektonikoek mugatuta egotea eta lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera edo eskaileren bidez, baita banaketako elementu propioak ere.

3. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariek (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

Zentzu honetan, agiri honetako 1.3.1.8 “Definizioa eta motak” artikuluko 6. puntuan deskribatutako familia bakarreko atxikitako bi (2) etxebizitza baino gehiagoko edo atxikitako familia bakarreko etxebizitza bateko eraikineko etxebizitza eraikina eraikin bakarra da.

4. Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikulu honetako 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko dira beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

d) Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del Dominio Público Hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a dos (2) metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

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

Capítulo 1.5.1. Definiciones básicas para la aplicación de las Ordenanzas

Sección 1ª.- Definiciones y parámetros urbanísticos

Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

1. A efectos de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

En este sentido, el edificio de vivienda en edificio de más de dos (2) viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada, descrito en el punto 6 del artículo 1.3.1.8. “Definición y clases” del presente documento, tiene el carácter de edificio único.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señalas en el punto 2 de este artículo.

1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakartua

1. Arautegi honen ondoreetarako, eraikin bakartua alboan beste eraikuntzarik ez duena izango da; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta abar bezalako sarbide erkiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2. Eraikin bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, horiek elkarren alboko eraikintzat hartuko dira hirigintza ondoreetarako, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

2. Atala.- Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.4 artikulua. Mugak

1. Lursaila mugatzen duten lerro perimetralak dira mugak.

2. Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainontzekoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.

3. Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

1.5.1.5 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1. Mugaren gehienezko neurria eta mugaren gutxienezko neurria hiri antolamendurako plan orokor honek edo lurzatiko muga baterako edo bat baino gehiagorako garatzen dituzten planek ezarritakoak dira.

2. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzatiak ezingo dira banandu edo gehitu.

1.5.1.6 artikulua. Gutxienezko eta gehienezko lurzati eraikigarria.

1. Hiri antolamendurako plan orokor honek edo hura garatuko duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxienezko lurzati eraikigarria da. Beraz, lehendik dauden azalera txikiagoko lurzatietan ezingo da ezer eraiki.

2. Hiri antolamendurako plan orokor honek edo hura garatuko duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gehienezko lurzati eraikigarria da. Beraz, lehendik dauden azalera handiagoko lursail eraikigarrietan ezingo da ezer eraiki, eta derrigorrezkoa izango da banantzea edo lurzatikatzea.

1.5.1.7 artikulua. Lurzatiaren gehienezko eta gutxienezko azalera, lurzatikatze lanetarako

1. Lurzatikatzeetarako gutxienezko eta gehienezko lurzatia (edo besterik gabe, gehienezko lurzatia eta gutxienezko lurzatia) kasuan kasuko plangintza tresna behin betiko onartu eta gero sortutako lurzati berri orok eduki behar dituen gutxienezko eta gehienezko azalerak dira.

2. Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

1.5.1.8 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak

1. Eraikuntzaren bat duten finkak banantzerakoan, lehendik dauden eraikuntzek kontsumitu duten eraikigarritasuna adierazi beharko da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.

3. Atala.- Eraikinak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.9 artikulua. Bideen lerrokadura

1. Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikoko bide edo espazio libreetarako lurren eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura.

2. Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

– 1. mota: errepideen foru sareko bideen lerrokadura (jabari publikoko zona).

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aún cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Sección 2ª.- Parámetros y condiciones de la parcela

Artículo 1.5.1.4. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es “lindero frontal” el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; y “linderos laterales” los restantes. Dentro de estos últimos, “lindero posterior” es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos

1. Dimensión máxima de lindero y dimensión mínima de lindero son las establecidas por este Plan General de Ordenación Urbana o por los planes que las desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable

1. Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan General de Ordenación Urbana o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plan General de Ordenación Urbana o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones

1. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, parcela máxima y parcela mínima) son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies mínima y máxima que deben y puede, respectivamente, poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

1. La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

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

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria

1. Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

2. Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

– Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público).

– 2. mota: ibilgailuentzako kaleen udal sareko bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babes guneak barne).

– 3. mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.

–4. mota: berdeguneen (publikoen) lerrokadura.

3. Planoetan finkatu diren lerrokadurek kasuan kasuko lagapenak ekarriko dituzte, eta horiek udalak eta agiri honek zehaztutako jarraibide eta irizpideei jarraiki urbanizatuko dira. Lagapen hauek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira, eta urbanizazioaren lana jabearen kontu egingo da.

1.5.1.10 artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa

1. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoek lurzorutik gora eraikinak duen proiekzio bertikala zehazteko eta altuerak neurtzeko balio dute. Hiri antolamendurako plan orokor honetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lurzoruko puntu bakoitzak duen altuera erlatiboa da.

c) Berdinketa kota: Hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko ±0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera.

1.5.1.11 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetako arauketan eraikuntzako erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lursaila mugatzen duena.

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala lurzoruaren gainetik bereizten dituen plano bertikala edo bertikalak. Barne hartzen ditu eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak (irtenguneak, erlaitzak eta hegalak), lerrokadurekiko irtengune baimenduak salbu.

c) Eraikuntza lerroa: eraikinaren behe solairuaren eta lurzoruaren arteko fatxadaren eragiketa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorriz, lursaila bat bere lursaila mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

e) Fatxadako lerroa, derrigorrezkoa eta gehienezkoa: kasuan kasuko solairuaren arabera, eraikuntzak zein lerrotaraino iritsi behar duen edo iritsi daitekeen.

1.5.1.12 artikulua. Mugetarainoko tartea

1. Mugen banaketa fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia da, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2. Gerta daiteke plangintzak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikinaren eta inguruko eraikinen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitaterik onena lortzea; eta c) lurzatiak albait toki irekirik handiena izatea.

3. Sestraren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak.

1.5.1.13 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea

1. Eraikinen artean utzi behar den tartea eraikinen fatxaden arteko distantzia da. Bete egin beharko da distantzia hori, eraikuntzak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete beharko, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.5.1.14 artikulua. Sakonera eraikigarria

1. Sakonera eraikigarriak adierazten du, zenbakiz eta ez irudien bidez, non kokatu behar den eraikin bateko barruko fatxada lerroa. Horretarako, fatxadako puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia perpendikularra zehazten da.

– Tipo 2: alineación viaria de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).

– Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.

– Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

3. Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el ayuntamiento y el presente documento. Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno

1. Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente Plan General de Ordenación Urbana emplea las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota ±0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación

1. En la regulación de este Plan General de Ordenación Urbana se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio (salientes, cornisas y aleros), excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones.

c) Línea de edificación: operación de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos

1. Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las construcciones o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios

1. Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable

1. El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

1.5.1.15 artikulua. Fatxadako gehienezko lerroa.

1. Eraikuntzaren mugimendu arloa edo fatxadako gehienezko lerroa P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan grafikoki adierazitakoa da, eta horren barruan kokatu behar da eraikuntza.

4. Atala.- Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak

1.5.1.16 artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzorua

1. "Lurzoruaren okupazio gisa" ulertzen da eraikinen batek okupatu dezakeen lurzati eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.

2. Okupatutako lurzorua honela adieraz daiteke:

a) Zuzeneko erregulazioa: gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da. Parametro hori eta kokapen baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.

b) Zeharkako erregulazioa:

b.1) Modu osagarri edo esklusiboan, mugetarainoko tartearen eta sakonera eraikigarriaren bitartez.

b.2.) Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.17 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

1. Aurreko artikuluan ezarritako okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz lurzatian eraiki gabe utzi behar den eremua da.

5. Atala.- Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak

1.5.1.18 artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak

1. Eraikinaren gehieneko neurriak eta eraikinaren gutxieneko neurriak planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

1.5.1.19 artikulua. Jatorriko kota

1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurzoruak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorriko kotatzat.

2. Eraikinaren beharrizanak edo lursailaren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorputzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

1.5.1.20 artikulua. Eraikinaren altuera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren altuera: azken solairuko (atikoak eta teilatupeak alde batera utzita) sabaia osatzen duen forjatuaren azpialdeak eta eraikinaren fatxadako planoak bat egiten duten lerroraino neurtzen dena.

b) Garaiera, guztira: eraikineko goihabe altueneraino neurtzen dena.

c) Hegalaren garaiera: teilatu hegalaren muturreko puntu behereneraino neurtzen dena.

2. Parametro hori gehieneko altuera, gutxieneko altuera edo altuera finko edo derrigorrezko gisa ezarri dezake plangintzak.

3. Garaiera neurtzeko bi (2) unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak bete beharko dira.

1.5.1.21 artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua

1. Eraikinaren profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

Artículo 1.5.1.15. Línea de fachada máxima

1. La línea de fachada máxima o área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano P-5 "Condiciones de la edificación", dentro del cual debe situarse la edificación.

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

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación

1. Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Regulación directa: mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b) Regulación indirecta:

b.1) A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2) Gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela

1. Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

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

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

1. Dimensión máxima de la edificación y dimensión mínima de la edificación son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen

1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como altura máxima, altura mínima o altura fija u obligada.

3. Cuando se establezca la altura en dos (2) unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Sestra gaineko solairuen kopurua: eraikin batek urbanizatutako lurzoruaren sestraren gainetik dituen edo fatxada batera dituen solairu kopurua da.

b) Sestra azpiko solairuen kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairuen kopurua da.

2. Parametro hori gehieneko solairu kopuru, gutxieneko solairu kopuru eta solairu kopuru finko edo derrigorrezko gisa ezar daiteke.

3. Eraikinaren profila edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

i) A/B

ii) A(a)/B

iii) A(a edo b)/B

iv) A (a eta b)/B

Lehenengo zifrak, "A", makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak, "B", barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Aukeran zifren ostean jar daitezkeen (a) eta (b) sinboloek atiko edo teilatupe zenbagarri bat baimentzen dela adierazten dute. Bi sinboloak agertzen direnean "edo" batek bereizita, horrek esan nahiko du horiek egotea aukerakoa dela. Bi sinboloen artean ageri dena "eta" denean, ulertuko da atikoak baimena duela eta haren gainetik teilatupeak ere edukiko duela baimena.

1.5.1.22 artikulua. Eraikinen solairuak

1. Eraikin baten solairua, estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2. Honako solairu mota hauek daude:

a) Sotoa: sotoa izango da eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamarrean baino gehiagoan (ehuneko 50) sabaia eraikinaren behe solairuko kotaren azpitik duena.

Altuera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: azaleraren zati bat jatorriko kotaren azpitik geratzen den lurzoru planoan duena da, eta sabaiko planoa, aldiz, kota horren gainetik.

Erabileraren berezko ezaugarrien araberakoa izango da altuera librea, betiere, gutxienez, 225 zentimetrokoa izanik.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurzoruko sestratik metro batera edo gehiagora duten erdisotoak.

c) Behekoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoan (ehuneko 50) lurzoruko planoa jatorriko kota berdinean edo gehiagoan duena.

d) Goiko solairua: beheko oinaren sabaiko forjaren gainetik dagoen oina. Solairuaren altuera librea erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien araberakoa izango da.

e) Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereizita dituenean.

f) Teilatupea edo estalipea: txapitula erakoa izan ohi den edo estalkiaren isurki triangeluarrak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azkeneko solairuko forjatuaren gainaldearen eta makurtutako estalkiaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean kokatzen dena.

6. Atala.- Hiri estetikaren eta eraikinaren kalitate eta higiene baldintza gehigarriak

1.5.1.23 artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak

1. Baldintza gehigarriek eta herriaren eta eraikuntzen estetikari buruzkoek, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higienearen diseinuarenek ere, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzen bitartez garatuak izan beharko dute.

2. Sekzio honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behinekoak izango dira behin betiko onetsiak izan arte.

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como número de plantas máximo, número de plantas mínimo y número de plantas fijo u obligado.

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

i) A/B

ii) A(a)/B

iii) A(a ó b)/B

iv) A (a y b)/B

La primera cifra "A" anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior "B" la de las bajo rasante.

Los símbolos (a) y (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separado por una "o" se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una "y" se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquélla 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.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquélla en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

d) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajocubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

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

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística

1. Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta Sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

1.5.1.24 artikulua. Solairuen garaiera

1. Solairuaren altueratzat hartuko da solairu bateko zoladura bukatuaren gainaldetik solairu bereko sabaiaren forjatuaren azpialderaino (edo sabai izuneraino) dagoen distantzia bertikala.

1.5.1.25 artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak

1. Irtenguneak edo hegalak dira eraikuntzako lerrotik ateratzen diren elementuak.

2. Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.

b) Terraza itxi gabeko irtengunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.

c) Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

d) Luzeran berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da galeria.

e) Hegada itxiak: begiratokiak eta galeriak ez diren fatxadaren irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere. Gehieneko neurriak galerietarako ezarritakoak izango dira.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9. artikuluan ("Bideen lerrokadura") definitutako lerrokadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplikatuko dira. Mugetatik bananduta dagoen eraikinean, neurriak libreak izango dira, 1.5.1.12 "Mugen banaketa" eta 1.5.1.13 "Eraikinen artean utzi beharreko tartea" artikuluetan ezartzen diren bereizketak bete beharko badira ere.

4. Gainera, aipaturiko lerrokaduratik ateratzen diren baimendutako irtenuneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a) Hegalek oinplanoan duten proiekzioaren luzeraren baturak ez du gainditukо fatxada bakoitzaren luzeraren erdia.

b) Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko altuera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) izango da.

c) Irtengune guztiak mugetatik bereiziko dira hegala baino txikiagoa ez den distantziara edo bi metro baino gutxiagokoa ez denera.

5. Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik neurtu behar da.

6. Azpizonetako ordenantzek eta AXE-etako arau bereziek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.26 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea

Erlaitzek eta hegalek bideen lerrokaduraren gainetik eduki dezaketen gehienezko irtengunea eta, beraz, etxadiko patioaren fatxadaren lerroa ez da ehun (100) zentimetrotik gorakoa izango, azpizona bakoitzaren ordenantzan edo kasuan kasuko AXEko arau berezian mugaketa handiagoa ezartzen bada salbu.

1.5.1.27 artikulua. Altueraz gorako eraikuntzak

1. Erlaitz eta/edo hegalaren gehienezko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Horiek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzetik fatxadetan eta patioetan trazatutako planotik irten eta gehienez ehuneko berrogeita hamarreko (ehuneko 50) malda izango dute. Horietan argi zuloak instalatu ahalko dira, forjatuaren barruan. Intradosetik eta estradosetik ezin izango dira irten.

b) Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gainditu hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.

c) Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere, ondoko baldintzak betetzen baldin badituzte:

c.1) Luzera osoak ezin izango du hegalaren ehuneko hamabost (ehuneko 15) gainditu.

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos

1. Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cien (100) centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.

b) Terraza es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.

c) Mirador es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

d) Galería es el mirador cuya longitud supera los doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.1.9. "Alineación viaria". En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.1.12. "Separación a linderos" y 1.5.1.13. "Separación entre edificios".

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos metros.

5. La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. Las Ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de las A.O.P. podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular de las A.O.P. correspondientes.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50 por ciento). En ellas podrán instalarse lucernario, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1) La longitud total no superará el quince por ciento (15 por ciento) de la del faldón en que se encuentren.

c.2) Bakoitzaren luzera ez da bi metro eta erditik (2,5) gorakoa izango eta gehienez bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,30) izango ditu altueran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.

c.3) Fatxadaren lerroarekiko metro bat (1), gutxienez, atzeraemango dira.

c.4) Estalkien maldak ehuneko hogeita bost (ehuneko 25) eta ehuneko hogeita hamabost (ehuneko 35) artekoak izango dira.

2. Hala ere, finkatutako gehienezko garaieratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen duen garaiera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatu bezalakoa.

1.5.1.28. artikulua. Patioak

1. Etxadiko patioa.

a) Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b) Neurriak Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan finkatu dira, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan, barruko fatxaden lerroen definizioaren bitartez. Bestela, eraiki daitekeen gehieneko sakonera, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadaren eta atzeko mugaren arteko gutxieneko tartea adierazita egongo dira.

c) Garapeneko planetan grafikoki definituta egongo da, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.

d) Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren ehun (100 m^2) metro koadrotik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi patio izango dira, baita barruan hamar (10) metroko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2. Barruko patioa edo argi patioa.

a) Barruko edo argi patioa eraikinaren barruan zabaltzen da bizigelei argiak eman, argiztatu eta aireztatzeko.

b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1) Indarrean dagoen araudian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.

b.2.) Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.

b.3) Hirigintzako arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezin izango dira irtenguneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuan erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

b.4) Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez.

b.5) Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko berrogei (ehuneko 40) baino handiagoa. Kasu horretan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.

b.6) Paramentuen arteko tarteak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, hogei (0,20 m) zentimetroko tantakina ahalbidetuko da estalkian.

b.7) Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, muga aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3. Fatxadara irekitako patioa.

a) Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea metro eta erdi (1,5 m) baino gehiagokoa denean.

b) Arau bereziak, edo bestela, azpizonetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxienezko baldintza hauek bete beharko dituzte:

c.2) La longitud de cada una de ellas no superará los dos metros y medio (2,5) y su altura máxima no superará los dos con treinta metros (2,30) medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3) Se retranquearán un mínimo de un (1) metro respecto a la línea de fachada.

c.4) La pendientes de sus cubiertas estarán entre el veinticinco por ciento (25 por ciento) y el treinta y cinco por ciento (35 por ciento).

2. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 1.5.1.28. Patios

1. Patio de manzana.

a) Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

b) Sus dimensiones se establecen en este Plan General de Ordenación Urbana mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano P-5 "Condiciones de la edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

c) En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano P-5 "Condiciones de la edificación".

d) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas característica, tengan una superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m^2) y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2. Patio interior o de luces.

a) Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1) Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

b.2) Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3) Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4) El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5) Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al cuarenta por ciento (40 por ciento) de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b.6) Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de veinte centímetros (0,20 m.) como máximo.

b.7) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3. Patio abierto a fachada.

a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a un metro y medio (1,5 m).

b) Si la norma particular o, en su defecto, las Ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1) Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.

- Ezingo du beheko solairuaren gainean eraginik izan, eta lerrokadura ofiziala mantendu beharko du.
- Fatxada irekiaren aurreko aldea edo zabalera gutxienez lau (4) metrokoa izango da.
- Sakonerak ez du zabaleraren erdia gaindituko.
- Argi patio edo barneko patioetarako ezarritako argi eta ikuspegi zuzenen gutxiengo baldintzak beteko ditu.
- Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du fatxadaren luzera osoaren ehuneko hogei (ehuneko 20) gaindituko.

- Lurzatiko alboko mugatik edo mehelinetik lau (4) metrora egon behar da gutxienez.

b.2.) Lurzati irekian dagoen patioa.

- Erabilera publikoko espazio bati lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau (4) solairu arteko eraikinetan, espazio horiek hamar (10) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, hamasei (16) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak.
- Fatxada irekiaren aurpegia edo zabalera sei (6) metrokoa izan behar da gutxienez.
- Sakonerak ez du zabaleraren erdia gaindituko.

4. Mankomunatutako patioa.

a) Patio mankomunatua da hainbat lurzatirentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.

b) Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezinen gaineko zortasun eskubide erreala eratu beharko da, Jabetzaren Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe ezereztu, patioaren gutxieneko neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezinen batek dirauen bitartean.

c) Patio mankomunatuak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko (1) altueraraino.

d) Artikulu honetako 2.b puntuan barneko patioetarako ezartzen diren baldintza guztiak beteko ditu, b.7 puntua izan ezik.

1.5.1.29. artikulua. Hiri estetika babestea

1. Udalari dagokio hiriaren 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 jarduerek udalaren irizpideen araberakoak izan beharko dute. Dena dela, antolamendu xehatuko eremu bakoitzaren arau berezian xedatutakoa bete beharko da.

2. Eraikin berriak dagoeneko existitzen direnetara eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, herria ikustea ahalbidetzen duten tokietatik eta horiek dauden tokiaren paisaiaren gaineko eraginaren analisia egitea exijitu ahalko da.

1.5.1.30. artikulua. Hesiak

1. Hiri lurzoruko lurzatiak eta lurzoru urbanizagarrikoak hesiekin edo murruekin itxi ahalko dira. Hesi edo murru horiek berrehun (200) zentimetroko garaiera edukiko dute, eraikin bakartuko azpizonetan salbu. Azken horietan, bide edo espazio publikoetara ematen duten lurzatien itxiturak honelakoak izango dira:

a) Elementu itsu horiek, gehienez ere, laurogei (80) zentimetroko garaiera izango dute eta, nahi izanez gero, berrehun (200) zentimetroraino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez.

Bestela, tokiko estetikarekin bat egiten duten itxiturak erabili ahalko dira, betiere, hogei (20) metrotik gorako aurrealde opako jarraituak eratzen ez badira eta bi (2) metroko garaiera gainditzen ez bada.

b) Itxituren erematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsonei edo animaliei min eman diezaieketen elementurik edo herriaren irudia desitxuratzen dutenik.

b.1) Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana:

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo cuatro (4) metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el veinte por ciento (20 por ciento).
- Se separará como mínimo cuatro (4) metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2) Patio abierto en parcela independiente:

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro hasta cuatro (4) plantas de edificación y de dieciséis (16) metros de diámetro, con alturas superiores.

- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo seis (6) metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de un (1) metro.

d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo el b.7.

Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga sin perjuicio de lo establecido en la Norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada.

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

Artículo 1.5.1.30. Vallados

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

O por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

b) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

c) Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituko zaie.

2. Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lurzati eraikiak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuan adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxituren bitartez; garaieran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ditzaketenak ez diren materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxituraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

1.5.1.31. artikulua. Herri-bideetako zuhaitzak babestea

1. Gune publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak berehala ordezkatu behar dira. Zuhaitzak herriko parke eta berdeguneen udaleko erakunde arduradunaren jarraibideei edo antolamendu xehatuko eremu bakoitzeko araudi bereziari jarriki ordezkatuko dira, eta ordezkapena derrigorrezkoa eta galeraren erantzulearen kargura izango da. Gainera, kasuan kasu, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die.

2. Bide publikoen ondoko tarte zerrendetan landare espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikuntzak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazadurak hartzen ez badu.

3. Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokeenean, publiko zein pribatua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengoa eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

1.5.1.32. artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzak

1. Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriako diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzei dagozkionak bete beharko dira.

2. Gainera, Hirigintzako Arau horiek kalitate eta higieneari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikuntza obra egiteko baimena eskatzen den unean indarrean dauden arloko arautegi guztiak betetzera.

3. Katalogatutako eraikinen kasuan, "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

1.5.2. Kapitulua. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpieremuetan aplikatzen diren eraikuntzako eta erabilerako ordenantza orokorrak

1. atala.- Bizitegirako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Lurzatikatzeari buruzkoak.

a) Lurzatikatzea honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1) Hiri lurzoru finkatuan eta finkatu gabean, haztatutako eraikigarritasuna areagotzeagatik, berretsi egiten da, kasuan kasuko AXEko fitxan kontrakoa beren beregi zehaztu ezean, hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen den unean dagoen lurzatikatzea errespetatuko dela.

Eragin horietarako, aldez aurretik dauden lurzatiekin berdindu egiten dira azpizona ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamenduak hala erabakitzeagatik jabari eta erabilera publikora igaro behar diren lurzoruak kanpo utzi eta gero.

a.2) Hiri antolamendurako plan orokor honek xehetasunez antolatutako gainerako eremuak, grafikoki edo kasuan kasuko AXE-en bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpieremu bakoitzerako jasotako ordenantzaren bitartez.

c) Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

2. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales, no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado en vía pública

1. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes o bien en la normativa particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

2 En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

2. Además, estas Normas urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa sectorial esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el documento "B. Libro3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales".

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

Sección 1ª.- Condiciones generales de las subzonas privadas residenciales

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Referentes a la parcelación.

a) La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1) En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa en contrario de la ficha del A.O.P. correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana.

A estos efectos, se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2) En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana, de forma gráfica o por medio de la Norma particular del A.O.P. correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3) Garapeneko plan batek antolatu beharreko AXE-etan, grafikoki edo idatzita dauden Ordenantzen bitartez. Nolanahi ere, a.5 azpieremuetan, derrigorrezkoa izango da lurzatikatze bat aurkeztea, eta loteslea izango da AXEko arau berezia edo, hartara bidaltzeagatik, plan hartan ez bada jaso bestelako zehaztapenik.

b) Behin lurzatikatzea definituta, aldaketak honela egin ahalko zaizkio:

b.1) Lurzatikatze proiektu baten bitartez. Proiektu horrek AXEko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpieremu bakoitzeko ordenantzarenak.

b.2.) Udalak egokitzat joko balu, lurzatietan ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, finkak normalizatzeko proiektu baten bitartez edota xehetasunezko azterlan baten bitartez.

Hala eta guztiz ere, aldaketak lurzati berriak egokitzea badakar, hain zuzen ere azpieremu bakoitzerako Ordenantza orokorrean finkatu diren eraikigarritasunak ez diren beste batzuk edukiko dituztenak, xehetasunezko azterlan bat idaztea beharrezkoa izango da. Kasu horretan, espedienteak berariazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari. Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako lurzatien multzoan baimendu den berdina izango da.

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

a) Arestiko 1.b puntuan adierazitakoa gorabehera, hiri antolamendurako plan orokor honek xehetasunez antolatutako eremuetan, lurzatikatzea definituta badaukate, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko zaio lurzatiari. Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b) Jada eraikita dauden lurzatietan, aldez aurretik existitzen diren eraikinen antolamendua finkatzen den eremuetan kokaturikoak, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean. Eraikigarritasun hori 1.5.1. “Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak” izeneko kapituluan finkatu diren irizpideei jarraiki neurtuko da.

Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gaineko egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2. “Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak”, 1.4.6.3. “Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak” eta, hala balegokio, 1.4.6.6. “Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak” artikuluetan aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

a) Nahiz a.2 azpizonetan nahiz a.5 azpizonetako hirigintzak finkatutako hiri lurzoruan eta eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik finkatu gabekoetan etxebizitza bakoitzeko gutxieneko lurzati azalera estandarra AXEko arau bereziak berariaz arututakoa ezarriz arautuko da.

b) Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinen kasuan, AXEko arau bereziak berariaz adierazten duena beteko da.

c) a.1 eta a.4 azpieremuetako urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan, parametro hori askea ala AXEko arau bereziak berariaz edo etxebizitza bakoitzeko metro karratu eraikizko estandar batek arautua izan ahalko da.

d) Urbanizazioak finkatua ez den hiri lurzoruan eta sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da AXEko arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak.

a) Eraikinaren eitea P-5 planoan grafikoki edo kasuan kasuko AXEko arau bereziaren bitartez arautuko da; bestela, kapitulu honetan jasotako azpieremu bakoitzaren ordenantzaren bitartez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.

b) Aldez aurretik existitzen den antolamendua finkatzen den kasuan, ordezkapenen bat egiteko edozein eragiketa egokitu egingo

a.3) En los A.O.P. a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus Ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a.5 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la Norma particular del A.O.P. o, por remisión de ella, aquél plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1) Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del A.O.P. correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona.

b.2) Si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurran en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la Ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2. Referentes a asignación de la edificabilidad.

a) Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan General de Ordenación Urbana que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

b) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1. “Definiciones básicas para la aplicación de las Ordenanzas”.

Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la Ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.

c) Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. “Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable”, 1.4.6.3. “Edificios, construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable” y, en su caso, 1.4.6.6. “Usos existentes en suelo urbano y urbanizable”.

3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a) Tanto en las subzonas a.2 como en el suelo urbano consolidado por la urbanización y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada de las subzonas a.5, este parámetro se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda o regulado por la norma particular del A.O.P. expresamente.

b) En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del A.O.P.

c) En el suelo urbano consolidado por la urbanización de las subzonas a.1 y a.4 este parámetro podrá ser libre o regulado por la norma particular del A.O.P. expresamente o indirectamente mediante un estándar de metros cuadrados construidos por vivienda.

d) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del A.O.P.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en el plano P-5 o a través de la norma particular del A.O.P. correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b) En los casos en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a la

zaio azpieremuaren ordenantzari edo bolumetriaren formari eta aldez aurretik existitzen den eraikinaren eraikuntza parametroei, betiere, 2.c puntuan adierazi denaren kaltetan izan gabe. Honen zabaltzeen kasuan, AXEko arau bereziak arautzen duena beteko da.

1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Bizitegi azpizonak 1.3.2.4. "Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeko sistemako zonetatik hiri antolamendurako plan honetan ageri diren zonen definizioak" artikuluan berariaz ezarritako berezko bizitegi erabilerarako bideratuko dira. Aipatu artikuluak zona bakoitzeko berezko azpizona mota eta berezko erabilera ezarri ditu.

2. Horrez gain, AXE bakoitzeko arau berezian edo bestela azpieremuei buruzko ordenantza orokorrei buruzko hurrengo artikuluetan ezarritako gainontzeko erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikineko etxebizitzen erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argirik egotekotan, Udalak ezarpena ukatu ahalko du.

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpieremuetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

3. Baimendutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, bakoitzaren erabilera asimilatuak, osagarriak eta zerbitzukoak.

4. Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekuena da, 1.3.1.15 artikuluko ("Definizioa eta motak") 5. puntuan ezarritako gutxieneko kopuruan.

5. Erabilera publikoko zortasunak. Planeamenduak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegitarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetako erabilera baimenduen osagarri direnak ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratuko dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

1.5.2.3 artikulua. Antzinako hiri ezarpenen a.1 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2. artikulutik –"Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak"- 1.4.6.5. artikulura –"Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak"- aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P- 5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako eraikuntza lerroen definizio grafikoaren eta sestraren gainetik eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako edo sakonerako lerroa ezartzen, artikulu honetako 7. puntuan adierazten den parametroa beteko du.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Elkarri atxikitako eraikinak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratuko dute.

b) Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

ordenanza de la subzona o a la forma de la volumetría y parámetros edificatorios que de ella se deduce, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2.c anterior. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del A.O.P.

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

1. Las subzonas residenciales se destinarán al uso característico de vivienda establecido expresamente en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava y existentes en este Plan General de Ordenación Urbana", el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso característico.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada A.O.P. o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las Ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda característicos del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una Ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las Ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquellos.

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15. "Definición y clases".

5. Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

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

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la Norma particular del A.O.P. correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos A.O.P. ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable" a 1.4.6.5. "Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada".

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P-5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, éste cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

b) Se establece como uso tipológico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

a) Tresna hau onesten den unean dauden erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako.

a) Hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztiek izango dute 72 m²-ko gutxienezko azalera.

6. Lurzatietako mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

a) Tresna hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute 6 metroko aurreko mugako gutxienezko neurria eta 12 metroko aurreko mugako gehienezko neurria.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

a) Hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetan, finkaturik gelditzen da sakonera eraikigarria.

b) Eraikin berrien kasuan edo jada bertan zeudenak ordezkatzeko kasuan, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, gehienez ere honako sakonera eraikigarria finkatzen da:

b.1) Goiko solairuetan, 12 metro.

b.2.) Sestra azpiko solairuetan eta behe solairuetan, lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

8. Lurzatiko eraikinen kopurua.

a) Tresna hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Azpizona honetan parametro hori askea da, betiere, antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

b) Oin berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikinean onartzen den gehienezko solairu kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Erlaitzaren garaiera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, fatxadaren erdiko puntuan neurtuta eta ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m

Ondorengo solairu bakoitzeko hiru metro areagotuko da.

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

4. Parcela mínima edificable.

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana tendrá una superficie mínima de 72 m².

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una dimensión máxima de lindero frontal de 12 m y una dimensión mínima de lindero frontal de 6 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos será libre.

7. Fondo edificable.

a) Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P-5 "Condiciones de la edificación" no se haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de:

b.1) En plantas altas 12 m.

b.2) En plantas bajo rasante y planta baja se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en el punto a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) Eraikinaren garaiera (goihabearen garaiera) osoa erlaitza edo hegalaren garaierak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehienezko maldak ere.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

a) Hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratzen dira.

b) Eraikina ordezkatu behar den kasuan, 1.5.2.1. artikuluaren (Eraikuntzari buruzko baldintza orokor komunak) 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.

c) Eraikin berriaren kasuan, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoak, kasuan kasuko araudi bereziak eta artikulu honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Eraikin atxikiak izango dira; ondorioz, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez dago halako parametrorik.

b) Hala ere, alboko eraikinetan argi eta ikuspegi zortasunen bat badago, Kode Zibilak dioena beteko da.

c) Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehienezko sakonerak, planoan edo arestiko 7. puntuan adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen baldin badu.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea

a) Parametro hau artikulu honetako gainerako parametroak aplikatzetik datorrena izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a) Azpizona honetan ez da onartuko espazio publikoari begira dagoen fatxadara irekitako patiorik.

b) Etxadiko patioak edo lurzatikoak artikulu honetako eraikuntzako sakonerak aplikatzetik etorritakoak izango dira, eta baita Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (EKT) kasuan kasuko idatz zatiak aplikatzetik etorritakoak ere.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko solairua: 2,50 m.

a.2) Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 m.

b.2.) Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3 m.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

a.1) Zabaleran 4 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2) Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera ahalko dira eta irtengune itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Atzeko fatxadan, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan, a.2 paragrafoan agertzen diren arau berberak beteko dira.

c) Fatxadetako irtengune guztiak alboko mugatik bereiziko dira, gutxienez, haien hegalaren berdina den distantziara.

18. Hegalak eta erlaitzak.

a) Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.

a) Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 40ren artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoa zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

c) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el caso de sustitución de la edificación se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 1.5.2.1 "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".

c) En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P-5 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P5 "Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

c) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 7 anterior, supera la dimensión real de aquélla.

14. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a) Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

b) Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3 m.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2) En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2 anterior.

c) Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de estos.

18. Cornisas y aleros.

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) Mehelinen arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiago ezarri ahalko dira, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

f) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzeraeman beharko dira gutxienez.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Eraikinak ingurunera egokitu beharko dira, arreta berezia jarriz motari eta mehelinen arteko eraikuntzari.

b) Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizioaren aldetik elkarrekin lotuta egon beharko dira.

c) Erabiltzen diren enkatxo materialak zonan erabili ohi direnak izan beharko dira (harria edo berdintze margotua), eta estalkian, derrigor, ingurunearekin bat datozen koloreetan egindako teila kurbo zeramikoa erabili beharko da.

d) Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

e) Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak.

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera:

a.1) Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Erabilera esklusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2.) Gizarte ekipamendua: etxebizitzen eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza esklusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatuan b.4) paragrafotik b.8) paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Bulegoak: etxebizitzen eraikinaren edozein behe eta lehen solairutan, eraikuntza esklusiboan edo elkarrekiko banatuan b.4. paragrafotik b.7. paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.4) Txikizkako merkataritza; etxebizitzen eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza esklusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan beheko solairuan.

b.5) Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6) Hotelak eta antzekoak: eraikuntza esklusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7) Landetxeak eta nekazaritza turismoa: etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan eta eraikuntza esklusiboan.

b.8) Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren araberako jokatuko

c) En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

d) No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas.

e) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

f) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

20. Condiciones adicionales.

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

c) Los materiales empleados encachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e) Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Industria compatible con vivienda: en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2) Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.4 a b.8 siguientes.

b.3) Oficinas: en cualquier planta baja y primera de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7 siguientes.

b.4) Comercio al por menor; en la planta baja del edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.7) Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

b.8) Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes refe-

da beti, eta 1.3.1.3. “Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak” artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.4. artikulua. Landa herrigune zaharren a.2 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak (“Eraikuntzaren baldintzak”) eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.

b) Antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2. artikulutik –“Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak”- 1.4.6.5. artikulura –“Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak”- aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Antolamendurako oinarrizko irizpidea.

A.2 zonak –Arrasate-Bergarako (Deba Goiena) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialak ezari ez arren- osatzen dituzten landa herriguneen izaera zaindu xedez, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialak ezarritako helburuekin bat eginez –harren lurralde esparruan daude Arabako herrixka gehienak-, honako erabilera lehenetsiak ezarri dira: etxebizitza biko (2) eraikineko etxebizitza edo familia biko etxebizitza (B mota), familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena (C.2 mota), eta garapen txikiko eraikin trinkoko familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota).

Ondorioz, ordenantza hau erabilera biak ezartzea sustatzen saiatzen da, eta horretarako, hirigintzako eta eraikuntzako parametro lagungarriagoak esleitzen dizkie.

3. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

i. Lehenetsitako etxebizitza erabilera: 0,75 m^2/m^2

ii. Lehenetsi gabeko etxebizitza erabilera: 0,50 m^2/m^2

iii. Baimendutako gainerako erabilerak: 0,75 m^2/m^2

iv. Eraikigarritasuna, guztira: 1,00 m^2/m^2

v. Aurreko lau puntuetan adierazitakoak dena delakoak izanda ere, tresna hau behin betiko onesten den unean dauden lurzati guztiek (J.3 zonek izan ezik) izango dute baimendutako erabileraren baterako gutxieneko 162 m^2t-ko eraikigarritasun absoluturako eskubidea, beti ere, ondoko baldintza hauek betetzen baldin badira:

1) Beheko solairuko azalera eraikia 100 m^2 baino gehiagokoa ez izatea.

2) Eraikina, etxebizitza erabilerara bideratzen baldin bada, bi (2) unitate baino gehiago ez izatea.

3) Ordenantza honetan ezarritako aurreko mugarekiko eta alboetako mugekiko utzi beharreko tartea errespetatzea.

Hala ere, lursaila azalera handiago bat osatzeko edo geroago sakabanatu edo zatikatzeko aldameneko lursailetara eransten bada, a paragrafoan ezarritako paragrafoaren koefizientearen ondoriozko eraikigarritasuna soilik transmitituko du.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikulu honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzetik irteten dena izango da.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

a) Tresna hau onesten den unean dauden erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Eraikuntza tipologia.

a) Azpizona honetan eraikin lehenetsiak mota honetakoak dira:

a.1) Eraikin bakartua, bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 5.a.i.1 eta 5.b.i.1 puntuetan definitu legez, edozein kokapenetan.

rentes a la implantación de los usos” y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. “Usos no previstos en la presente normativa urbanística”.

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P-5 “Condiciones de la edificación” y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. “Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable” a 1.4.6.5. “Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada”.

2. Criterio básico de ordenación.

A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos rurales que configuran las zonas A.2, — aunque el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mondragón-Bergara (Alto Deba) no lo establece—, y en concordancia con los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central, en cuyo ámbito territorial se encuentra la mayor parte de las aldeas alavesas, se establecen como usos priorizados los de vivienda en edificio de dos (2) viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2), y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de estos usos, asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

3. Edificabilidad urbanística máxima.

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

i. Uso de vivienda priorizado: 0,75 m^2/m^2

ii. Uso de vivienda no priorizado: 0,50 m^2/m^2

iii. Resto de usos autorizados: 0,75 m^2/m^2

iv. Edificabilidad total: 1,00 m^2/m^2

v. No obstante lo señalado en los puntos anteriores, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento (con excepción de las Zonas J.3) tendrá derecho, como mínimo, a una edificabilidad total de 162 m^2t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

1) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m^2.

2) Que el edificio, si se destina al uso de vivienda, no posea más de dos (2) unidades.

3) Que guarde las separaciones al lindero frontal y a los linderos laterales establecidos en esta ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, solo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido en el párrafo a.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Tipología edificatoria.

a) En esta subzona, las edificaciones priorizadas responden a estos tipos:

a.1) Edificio aislado destinado al uso de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

a.2) Eraikin bakartua, familia bakarreko etxebizitza edo erpin komun bat duena (C.2 mota) izatekoa, 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 6.b puntuan definitu legez, edozein kokapenetan.

a.3) Eraikin bakartua, dentsitate txikiko eraikin trinko irekiko familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 7.i puntuan definitu legez, edozein kokapenetan.

b) Azpizona horretan honako eraikin motak ere baimendu dira:

b.1) Eraikin bakartua, familia bakarreko eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 4.i.1 puntuan definitu legez, edozein kokapenetan.

b.2.) Eraikin bakartua, familia bakarreko lerroko etxebizitza atxikia (C.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 6.i.1 puntuan definitu legez, edozein kokapenetan.

b.3) Eraikin bakartua, baimendutako bizitegia ez beste erabileretarako soilik izatekoa.

b.4) Aurrez deskribatutako edozein eraikin, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikita.

b.5) Eraikin bakartua edo lehendik dagoen eraikin bati edo batzuei atxikia, aldi berean arestiko edozein bizitegi erabileratarako eta beste erabilera bateragarri batzuetarako izatekoa, ondorengo 21. puntuan hala aurreikusita badago.

c) Azpizona horretako eraikinen zenbait baldintza.

c.1) Aurretik zegoen eraikuntza bati edo batzuei atxikitako eraikinak eraikitako fatxada bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeko, etab. izango dira.

c.2) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte.

c.3) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunarekikoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

c.4) Dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian dauden familia anitzeko etxebizitzek (D.1 mota) gutxienez lau (4) etxebizitza eta gehienez zortzi (8) izango dituzte.

c.5) Jada badauden bizitegi eraikinetako aldaketak, eta beraien ezaugarri tipomorfologikoengatik bizitegi eraikinen antzekoak izan daitezkeen elementu atxikiak aipaturiko eraikin tipologietara egokitu ahal izango dira, une bakoitzean indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzen araudia betetzen baldin badute.

6. Gutxienezko lurzatiak, lurzatikatzeen ondorioetarako.

Lurzati berriek, erabileraren eta eraikin motaren arabera, honako gutxieneko azalerak izango dituzte:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 1.500 m^2.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m^2 etxebizitza bakoitzeko.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 1.000 m^2.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 250 m^2 etxebizitza bakoitzeko.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 250 m^2 etxebizitza bakoitzeko.

f) Bizitegia ez baimendutako beste erabilera batzuetarako etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 800 m^2 eraikin bakoitzeko.

g) Kasu berezi legez, eraikin batean etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo batzuk daudenean: 1.000 m^2.

7. Fatxadako mugen gutxieneko neurriak:

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere aurrealdeko mugen gutxieneko neurriok izango ditu:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 30 m.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 25 m.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 30 m.

a.2) Edificio aislado destinado al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, punto 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

a.3) Edificio aislado destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, punto 7.i., en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Otros tipos edificatorios autorizados en esta subzona son:

b.1) Edificio aislado destinado al uso de vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.2) Edificio aislado destinado al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, punto 6.a.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.3) Edificio aislado destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados.

b.4) Cualquiera de los edificios descritos anteriormente pero adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

b.5) Edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes destinado, de modo compartido, a cualquiera de los usos de vivienda anteriores y a otros usos compatibles, cuando así esté previsto en el punto 21 posterior.

c) Condiciones varias de las edificaciones en esta subzona.

c.1) Los edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

c.2) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de tres (3) viviendas.

c.3) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

c.4) Los edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1) tendrán un mínimo de cuatro (4) viviendas y un máximo de ocho (8).

c.5) La modificación de los edificios residenciales preexistentes, así como sus elementos anexos que, por sus características tipomorfológicas, puedan asimilarse a los edificios residenciales, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas, siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

6. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Las nuevas parcelas en función del uso y tipo edificatorio tendrán estas superficies mínimas:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 1.500 m^2.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m^2 por vivienda.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C:1): 1.000 m^2.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 250 m^2 por vivienda.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1): 250 m^2 por vivienda.

f) Usos autorizados no residenciales en edificio no compartido con vivienda: 800 m^2 por edificio.

g) Como caso especial, cuando un edificio esté compartido por el uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 1.000 m^2.

7. Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 30 m.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 25 m.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 m.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 m.

f) Baimendutako beste erabilerak etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 25 m.

g) Eraikinak etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo gehiago dituen kasu berezietan: 30 m.

h) Distantzia hauek bost (5) metro murriztuko dira aurreko 5. puntuan deskribatutako eraikin motatan, muga bati atxikita badaude.

8. Lurzatiko eraikinen kopurua.

a) Tresna hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erlotan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 5. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II(b)/I da. Honek esan nahi du gehienez sestra gainean eta estalkipean gehienez solairu bi (2), eta sestra azpian solairu bat (1) egiteko baimena izango duela.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalera eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.

b) Eraikina edo lurzatia espazio publiko desberdinen lerrokadurara atxikita dagonenean, beheko sestrako espazioraino neurtuko da.

c) Eraikina mugetatik bananduta dagoenean, bidearen lerrokaduraren aurrean dagoen eraikinaren lerroaren lursailarekiko elkargunean neurtuko da. Lurzatia espazio publiko desberdinetara begira badago, beheko sestrako espazio publikora begira dagoen eraikin lerroraino neurtuko da.

12. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

a) Tresna hau onetsi aurretik existitzen diren lurzatietan parametro hau librea izango da.

b) Gainerakoetan ehuneko 40koa izango da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Aurrealdeko mugaraino utzi beharreko tartea P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan ezarriko da fatxadako gehienezko edo derrigorrezko lerroaren bitartez. Hura ezean, honakoak izango dira arauak:

a.1) Aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dauden etxebizitzek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute, mugara atxikita egon zein ez.

a.2) Gainontzeko kasuetan eraikuntza mugari atxiki ahalko zaio kalearen zabalera gutxienez zortzi (8) metro baldin bada. Bestela, kaleko ardatzetik lau (4) metroko tartea utzi beharko da.

b) Gainerako mugetan, eraikinak hiru metroz (3) bereizi beharko dira, 5.b puntuko b.3 eta b.4 paragrafoetan deskribatutako kasuetan izan ezik.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tarteak.

a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo bat baino gehiagotara bideratutako eraikinek sei (6) metroko tartea utziko dute.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1): 25 m.

f) Otros usos autorizados en edificio no compartido con vivienda: 25 m.

g) En el caso especial del edificio que contiene uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 30 m.

h) Estas distancias serán reducidas en cinco (5) metros en los tipos edificatorios descritos en el punto 5 anterior que estén adosados a un lindero.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 5 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es II(b)/I. Esto significa que se autoriza un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y bajocubierta, y una (1) planta bajo rasante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior del alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete (7) metros.

b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.

c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria. Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

a) En las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento este parámetro será libre.

b) En el resto de los casos será del 40 por ciento.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) La separación o retiro al lindero frontal vendrá fijada en el plano P-5 "Condiciones de la edificación", mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se seguirán las siguientes reglas:

a.1) Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes, guardarán la línea de fachada marcada por estas, estén o no adosadas al lindero.

a.2) En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de ocho (8) metros. En caso contrario se separará cuatro (4) metros del eje de la calle.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse tres (3) metros, salvo en los casos especiales de los descritos en los párrafos b.3 y b.4 del punto 5.b.

14. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

a) Los edificios situados dentro de la misma parcela destinados con carácter de principal a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Solairuen altuera askeak orokorrean 1.5.1.22 artikuluan ("Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak") ezarritakoak izango dira.

b) Hala ere, nekazaritzako biltegi gisa erabiltzekoak diren eta solairu bakarra daukaten eraikinetan, gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da, zertxaren beheko alderaino neurtuta, edo zertxarik ez baldin badago, hegal edo erlaitzeraino neurtuko da.

16. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

a.1) Zabaleran lau (4) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2) Ez dira baimentzen, halaber, perdoidun oinezko kaleetan.

a.3) Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira.

b) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegalak libreak dira, eta izango dituzten muga bakarrak 13. puntuan mugekiko ezartzen diren tarteak dira.

c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute a) paragrafoan ezarritako gehienezko muga.

17. Teilatu hegalak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,20 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

18. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko 50eko malda izango dute gehienez.

b) Mantsardak baimenduta daude.

c) Estalkiartea argiztatu ahalko da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada.

19. Baldintza gehigarriak.

a) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:

a.1) Zerbitzu erabileretarako edota erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.

a.2) Ondoko lursailean dagoen antzeko bati atxikitako eraikina izatea, edo proiektuak bi eraikinei erreferentzia egitea eta lanaren exekuzioa elkarrekin gauzatzea.

a.3) Lurzatien barruan erabilera nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.

a.4) Azalera eraikia, gehienez, 25 m²t bada, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.

b) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

c) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

20. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien arloko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

21. Baimendutako erabilerak.

a) Lehenetsitako erabilerak:

Hiru erabilera lehenetsi dira: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota); familia bakarreko etxebizitza

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Las alturas libres de los pisos serán las establecidas con carácter general en el artículo 1.5.1.22. "Plantas de los edificios y alturas de pisos".

b) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura máxima será de siete (7) metros medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

16. Salientes y entrantes en las fachadas.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2) Tampoco se permiten en las calles peatonales con tolerancia.

a.3) En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo a).

17. Aleros.

Los aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,20 m.

18. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 50 por ciento.

b) Se permiten las mansardas.

c) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernario y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

19. Condiciones adicionales.

a) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a.1) Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.

a.2) Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

a.3) Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.

a.4) Que su superficie construida sea, como máximo, de 25 m²t y su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

b) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

20. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

21. Usos autorizados.

a) Usos priorizados:

Se establecen tres usos priorizados: la vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), la vivienda unifamiliar adosada

atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena (C.2 mota); familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota).

Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

Erabilera esklusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b) Baimendutako gainerako erabilerak:

b.1) Familia bakarreko etxebizitza trinkoa (A mota), a) atalean adierazitako baldintzetan.

b.2.) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota), a) atalean adierazitako baldintzetan.

b.3) Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak: etxebizitza eraikinen beheko solairuan, eraikin esklusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairuan, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.

b.4) Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza edo baimendutako gainontzeko beste edozein erabilerako eraikin baten beheko solairuan, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada, eta eraikin esklusiboan.

b.5) Gizarte ekipamendua: eraikin esklusiboan, etxebizitza eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendu batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera batzuk dauzkaten eraikinetan b.7 paragrafotik b.10 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.6) Bulegoak: etxebizitza eraikinaren edozein solairutan, eraikin esklusiboan edo banatuan b.7 paragrafotik b.10 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.7) Txikizkako merkataritza; etxebizitza eraikinaren beheko solairuan, eraikin esklusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikinetako erabilera nagusiak dauzkan beheko solairuan.

b.8) Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.9) Hotelak eta antzekoak: eraikin esklusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.10) Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren araberako jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.5. artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Garapeneko plan baten antolamendua jaso duten AXE-etan, eremuko arau bereziak zehaztu egingo du ea eremuan osorik aplikatzen den aipatutako plana. Erantzuna ezezkoa bada, bertan sartu beharreko aldarazpenak zehaztuko ditu eta baita aldatzea exijitzen den edo ez ere.

d) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2. artikulutik –"Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak"- 1.4.6.5. artikulura –"Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak"- aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xehetasunez antolatzen duten hiri lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzerako AXEko arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren

compacta o con un vértice común (tipo C.2), y la vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

Se admiten en todas sus plantas sobre rasante.

Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Resto de usos autorizados:

b.1) Vivienda unifamiliar aislada (tipo A), las circunstancias señaladas en el apartado a).

b.2) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1), en las circunstancias señaladas en el apartado a).

b.3) Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados siempre que se demuestre su compatibilidad.

b.4) Industria compatible con vivienda: en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad, y en edificio exclusivo.

b.5) Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.7) y b.10) siguientes.

b.6) Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.7) y b.10) siguientes.

b.7) Comercio al por menor; en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.8) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.9) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.10) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del A.O.P. correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos A.O.P. ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) En los A.O.P. que hayan sido ordenadas por un plan de desarrollo, la Norma particular del área precisará si en el ámbito se aplica íntegramente el citado plan. En caso negativo, especificará las modificaciones a introducir en él y la exigencia o no de su modificación.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable" a 1.4.6.5. "Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada".

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por estas Normas, la edificabilidad se regula directamente para cada subzona en la norma particular del A.O.P o de manera indirecta mediante el

baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoaren eta eraiki daitezkeen gehienezko solairuen kopuruaren bitartez.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

c) Jada eraikita dauden lurzatietan, aldez aurretik existitzen diren eraikinen antolamendua finkatzen den eremuetan kokaturikoak, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean. Eraikigarritasun hori 1.5.1. "Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak" izeneko kapituluan finkatu diren irizpideei jarraiki neurtuko da.

d) Eraikina ordezkatu egiten bada, eraikigarritasuna garatu ahalko da egungo sestra gainean eta, orokorrean, baimendutako sestra azpikoan, aurretik halakorik ez bazegoen ere.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Erabilera nagusia eraikin bakartuko familia ugariko etxebizitzarena izango dela ezarri da.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

a) Tresna hau onesten den unean dauden erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

b) Aldaketa xehetasun azterlan baten bitartez egingo da; azterlan horrek artikulu honetan jaso diren parametroak garatuko ditu.

5. Gutxienezko lurzatiak, lurzatikatzeen ondorioetarako.

a) Tresna honen, eta, hala badagokio, kasuan kasuko garapeneko plangintzaren xehetasunezko antolamenduak definituko du, eta baita beharrezkoa izanez gero egiten diren lurzatikatze edo lurzatikatze berriko proiektuek ere.

b) Lurzatikatzea aldatzen den kasuetan, lurzatia formulatzen duen espedienteak, xehetasunezko azterlanak edo garapeneko plangintzak esleituko dio lurzati bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutakoen batuketa instrumentu honek eta garapenekoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izango da.

6. Lurzatietako mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onartzen den unean existitzen diren lurzatiak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati berrientzat, aurrealdeko mugaren gutxienezko neurria 20 metrokoa izango da.

7. Sakonera eraikigarria

a) P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, 15 metroko gehienezko sakonera ezartzen da.

8. Lurzatiko eraikinen kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Aldaketa xehetasun azterlan baten bitartez egingo da; azterlan horrek artikulu honetan jaso diren parametroak garatuko ditu.

c) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da parametroa arautuko duena kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileekin batera.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Azpieremu honetan parametro hori askea da AXEko arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

b) Oin berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikinean onartzen den gehienezko solairu kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano P-5 "Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su norma particular.

c) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad que aquellos definen, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1.

d) Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad sobre rasante actual y la bajo rasante autorizada con carácter general, aunque anteriormente aquel no dispusiera de la misma.

3. Tipología edificatoria.

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio aislado.

4. Parcela mínima edificable.

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

a) Será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del planeamiento de desarrollo pertinente, y por los proyectos de parcelación o reparcelación que se formulen en caso preciso.

b) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales adoptadas, por este instrumento y el de desarrollo.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Para nuevas parcelas la dimensión mínima del lindero frontal será de 20 m.

7. Fondo edificable

a) En el supuesto de que el plano P-5 "Condiciones de la edificación", no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de 15 m.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

c) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule este parámetro con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente A.O.P.

9. Número máximo de viviendas.

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del A.O.P.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) Erlaitzaren garaiera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m

Ondorengo solairu bakoitzeko hiru metro areagotuko da.

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

d) Jada eraikita dauden lurzatietan, aldez aurretik dauden eraikinen antolamendua orokorrean finkatzen den eremuetan kokaturikoetan, ordenantza hau dagoen eraikinak definituta geratuko da; ondorioz, edozein ordezkapen egiteko esku-hartzeak bertatik ondorioztatzen diren parametroei egokituta bideratu beharko dira.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

a) Lurzoruaren okupazioa P-5 “Eraikuntzaren baldintzak” planoan dauden eraikuntza lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, ehuneko 60ko okupazioa aplikatuko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Parametro hau P-5 “Eraikuntzaren baldintzak” izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da mugekiko tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz-zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, 3 metroko tartea aplikatuko da gutxienez mugetaraino.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tarteak.

a) Parametro hau P-5 “Eraikuntzaren baldintzak” izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz-zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, 6 metroko tartea aplikatuko da gutxienez.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a) Azpizona honetan etxadietako eta lurzatietako patioak ez daude baimenduta.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko eta goiko solairuak: 2,50 m.

a.2) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 m.

b.2.) Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan -“Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak”- ezarritako orokorrak dira.

18. Hegalak eta erlaitzak.

a) Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

d) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se entenderá que esta ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución a los parámetros que de ella se deducen.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

a) La ocupación del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 “Condiciones de la edificación”.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la ocupación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente A.O.P.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los aparatados anteriores se aplicará una ocupación del 60 por ciento.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 “Condiciones de la edificación”.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación a los linderos con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente A.O.P.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación a linderos mínima de 3 metros.

14. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 “Condiciones de la edificación”.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del A.O.P.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación mínima de 6 metros.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en las fachadas.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. “Salientes y entrantes en fachadas”.

18. Cornisas y aleros.

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura.

a) Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 40ren artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoa zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

c) Ezin izango da mantsardarik jarri.

d) Estalkiartea argiztatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada.

e) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan –"Altuera gainditzen duten eraikinak"- orokorrean ezarritakoak dira.

f) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

g) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzeraeman beharko dira gutxienez.

h) Estalkipeko terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

h.1) Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

h.2) Fatxadatik gutxienez metro bat atzeraemango dira, estalkiaren isurki triangeluarra egitearen bitartez.

h.3) Sakonera 3 metrotik beherakoa izango da.

h.4) Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoenekin.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak.

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera:

a.1) Erabilera nagusia atxikitako familia anitzeko etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Erabilera esklusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Gizarte ekipamendua: etxebizitzen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada; eraikuntza esklusiboan eta beste erabilera batzuekin banatuan hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.2.) Bulegoak: etxebizitzen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada; eraikuntza esklusiboan eta beste erabilera batzuekin banatuan hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada, eta eraikuntza esklusiboan.

b.4) Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada, eta eraikuntza esklusiboan.

b.5) Hotelak eta antzekoak: eraikin esklusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.6) Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren araberako jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

20. Condiciones adicionales.

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.2) Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.3) Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.4) Restaurante y bares: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.5) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.6) Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

1.5.2.6. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntza irekiko a.5.1. azpieremuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Sestra gaineko gehienezko hirigintza eraikigarritasuna 1,80 m^2t/m^2s-koa izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikulu honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzetik irteten dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Berezko eraikuntza mota familia anitzeko etxebizitza izango da, dentsitate txikiko eraikuntza irekian eta trinkoan (D.1 mota), kokalekuetatik edozeinetan. Eraikuntza mota hori 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 7.i) puntuan definitu da.

Eraikin bakoitzak gehienez ere 16 etxebizitza edukiko ditu.

b) Gainera, artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzariak edota osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinik ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

a) Tresna hau onesten den unean dauden erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako.

a) Lurzati berri orok 500 m^2-ko gutxienezko azalera edukiko du eraikin bakoitzeko.

6. Lurzatietako mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

a) Etxebizitza multzo bakoitzaren lurzati hartzaileen aurrealdeko mugek 15 metroko neurria edukiko dute gutxienez.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

a) Parametro hau ez da azpieremu honetan aplikatzen.

8. Lurzatiko eraikinen kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila IV(a edo b)/- da, hau da, beheko solairua, goiko hiru solairu eta atikoa edo teilatupea. Sestra azpiko solairu kopurua askea da.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación abierta de bajo desarrollo

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del A.O.P. correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos A.O.P. que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 1,80 m^2t/ m^2s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8 "Definición y clases", punto 7.i) en cualquiera de sus ubicaciones.

Cada edificio tendrá un máximo de 16 viviendas.

b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable.

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 500 m^2 por cada edificio.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación es IV(a ó b)/-; es decir planta baja, tres plantas altas, planta ático o bajo cubierta, siendo libre el número de plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación.

a) Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu hegaleraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, 12 m izango da.

b) Goihabearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

12. Eraikuntzekin gehienez okupatzen den lurzorua.

a) Lurzoruaren okupazioa ehuneko 60koa izango da sestra gaineko solairuetan, eta ehuneko 80koa sestra azpian.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Fatxadako mugaraino:

a.1) Gutxienez: 3 m.

a.2) Gehienez: librea.

b) Gainerako mugetaraino:

b.1) Gutxienez: 3 m.

b.2.) Gehienez: librea.

14. Lurzati bereko eraikin multzoen arteko gutxienezko tartea.

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a) Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko eta goiko solairuak: 2,50 m.

a.2) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Solairu guztiak: 3 m.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerrokaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko 10etik gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.

b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikulu honetako 13. puntuan ezarri diren tarteak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

a) Lerrokaduraren gaineko teilatu hegalak ezingo dira aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,20 m, gehienez) baino gehiago atera.

19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.

a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 50en artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoa zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

c) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan –“Altuera gainditzen duten eraikinak”- orokorrean ezarritakoak dira.

d) Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero:

d.1) Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

d.2) Fatxadatik gutxienez metro bat atzeraemango dira, estalkiaren isurkia luzatuz.

d.3) Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak.

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera: dentsitate txikiko eraikin trinko irekiko familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) erabilera, 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 7.i puntuan definitu legez, edozein kokapenetan.

b) Erabilera bateragarriak: etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoenak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzerik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, es de 12 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación.

a) La ocupación de suelo será del 60 por ciento en plantas sobre rasante y del 80 por ciento bajo rasante.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) Al lindero frontal:

a.1) Mínimo: 3 m.

a.2) Máximo: libre.

b) Al resto de linderos:

b.1) Mínimo: 3 m.

b.2) Máximo: libre.

14. Separación mínima entre edificios de una misma parcela.

a) La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de 6 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Todas las plantas: 3 m.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un (1) metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y Aleros.

a) Los aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,20 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 0 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. “Construcciones por encima de la altura”.

d) Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

d.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

d.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.

d.3) Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

20. Condiciones adicionales.

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Uso característico: uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, punto 7.i), en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al

zerbitzuak; erlijiokoak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin esklusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren araberako jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.7. artikulua. Garapen baxuko familia bakarreko eraikin atxikiko a.5.2. azpieremuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Hirigintzako gehienezko eraikigarritasuna sestra gainean.

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 1 m^2t/m^2s izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikulu honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzetik irteten dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

a) Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza atxiki edo gehiagoko eraikina edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko –"Definizioa eta motak"- artikuluko 6. puntuko a.i.1) eta a.ii) paragrafoetan definitutakoaren arabera, 3 edo 4 etxebizitza unitatek osatuta.

b) Gainera, artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera zerbitzariak eta/edo osagarriak besterik ez duen eraikinik ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria

a) Instrumentu hau behin betiko onartzen den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira aldez aurretik existitzen den eraikuntzarekin.

5. Gutxienezko lurzatiak, lurzatikatzeen ondorioetarako.

a) Lurzati berri orok, gutxienez, 150 m^2-ko azalera edukiko du etxebizitza bakoitzeko.

6. Lurzatietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

a) Eraikin bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurrealdeko mugak gutxienez 8 metroko neurria izango du etxebizitza bakoitzeko.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria

a) Parametro hau ez da azpieremu honetan aplikatzen.

8. Lurzatiko eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean zenbait eraikin jarri ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidean (kasua 1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatu da, 3. atalaren baitan –"Etxebizitzaren erabileraren edukia"-, 6.b.3 puntuan), baimendutako erabilera nagusietara bideratutako eraikin beste erlotan azpibanatzea posible bada, haietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati lokabea balitz bezala betetzeko moduan (kasua 1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatu da, 3. atalaren baitan –"Etxebizitzaren erabileraren edukia"-, 6.b.2 puntuan).

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación unifamiliar adosada de baja desarrollo

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del A.O.P. correspondiente, que siempre tiene primacía normativa, podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los A.O.P. que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es de 1 m^2t/m^2s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el punto 6, párrafos a.i.1) y a.ii), del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", y estará formado por 3 o 4 unidades de vivienda.

b) Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares.

4. Parcela mínima edificable

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento con edificación preexistente.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 150 m^2 por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de 8 m por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.3, siempre y cuando sea posible su subdivisión en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.2).

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila II(b)/- da, hau da, beheko solairua, goiko solairua eta estalpeko solairua. Sestra azpiko solairu kopurua askea da.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinetik hegalerako garaiera gehienez.

a) Eraikinetik hegaleraino edo erlaitzeraino doan gehienezko garaiera, sestrako kotatik neurtuta, 8 metrokoa da.

b) Goihabearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

a) Etxebizitza multzo bakoitzeko lurzoruaren gehieneko okupazioa ehuneko 60koa izango da.

13. Etxebizitza multzo bakoitzaren edo eraikinen eta mugen arteko tartea.

a) Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokaduraraino:

a.1) Gutxienez: 3 m.

a.2) Gehienez: librea.

b) Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea:

b.1) Gutxienez: 3 m.

b.2.) Gehienez: librea.

c) Atzealdeko mugaraino utzi beharreko tartea: 3 m.

14. Etxebizitza multzoen edo lurzati bereko eraikinen arteko tarteak:

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a) Parametro hau ez da azpieremu honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a) Gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko eta goiko solairuak: 2,50 m.

a.2) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Etxebizitza erabilera duen beheko solairua eta goiko solairua: 3 m.

b.2.) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4 m.

b.3) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3 m. Edonola ere, erdisotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Fatxadak bidearen lerrokaduraren gainean dituen irtenguneek ezin izango dute kalearen zabaleraren ehuneko 10etik gorako zabalera izan, ezta metro bat baino gehiagokoa ere.

b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikulu honetako 13. puntuan ezarri diren tarteak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

a) Teilatu hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.

a) Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 50en artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoa zuzenean aterako da hegalaren edo erlaitzaren ertzetik.

c) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan –"Altuera gainditzen duten eraikinak"- orokorrean ezarritakoak dira.

c) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

c.1) Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

c.2) Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

c.3) Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

9. Número máximo de viviendas

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación es II(b)/-; es decir, planta baja, planta alta y planta bajo cubierta, siendo libre el número de plantas planta bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación al alero.

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 8 metros.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

a) La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del 60 por ciento.

13. Separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a los linderos.

a) Al lindero frontal o la alineación viaria:

a.1) Mínima: 3 m.

a.2) Máxima: libre.

b) A los linderos laterales:

b.1) Mínima: 3 m.

b.2) Máxima: libre.

c) Al lindero posterior: 3 m.

14. Separaciones entre los conjuntos de viviendas o edificios situados en la misma parcela.

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta alta y baja: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta alta y baja uso vivienda: 3 m.

b.2) Planta baja otros usos: 4 m.

b.3) Planta semisótano y sótano: 3 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

c) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con las siguientes condiciones:

c.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

c.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

c.3) Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b) Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimendu egiten dira, horiek egurrean egiten badira, gehienez ere 6 m²-ko azalera badute eta estalitako garaiera 2,50 metrokoa bada. Mugekiko distantziak errespetatu egin beharko dira. Elementu hauek ez dute inolako instalaziorik edukiko.

21. Gainerako parametroak.

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera: eraikin bakartua, familia bakarreko bi etxebizitza atxiki baino gehiago edo familia bakarreko etxebizitza atxikia (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 6. puntuko a.i.1 eta b. puntuetan definitu legez, edozein kokapenetan.

b) Erabilera bateragarriak: etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoenak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzerik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijiokoak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Eraikin esklusiboan kokatuko dira horiek.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren araberako jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

2. atala.- Industriarako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.8. artikulua. Industria intentsiboko b.1.1. azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Kontzeptua.

a) Nagusiki industriarako erabiltzen diren eremuak dira, etxadika antolatuta egoten dira, mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dituzte; edo, bereizitako eta ikusi ezin daitezkeen lurzatiek. Lursailak funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen ditu eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izango ditu.

3. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzatien antolamendua.

a) Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

4. Eraikuntza eredu bereizgarria.

a) Azpizona honetako berezko eraikin mota etxadiak osatzen dituen eraikin atxikia da, eta etxadiak lurzati bat baino gehiagoz osatuta egongo dira.

b) Hala ere, etxadia lurzati bakarrarekin okupatzen duen eraikin salbuetsia ere onar daiteke.

5. Hirigintzako eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpieremu bakoitzarentzat, AXE bakoitzaren arau berezian.

b) Garapen plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.

20. Condiciones adicionales.

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de planta máxima 6 m² y altura cubierta 2,50 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación.

21. Restos de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Uso característico: uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", punto 6, párrafos a.i.1 y b, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

Sección 2ª.- Condiciones generales de las subzonas privadas industriales

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1, de industria intensiva

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del A.O.P. correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos A.O.P. que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto.

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

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico.

a) El tipo edificatorio característico de esta subzona es el edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas.

b) No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.

5. Edificabilidad urbanística.

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada A.O.P.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c) Halakorik ez balego, sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna finkatu da, 0,70 m²t/m²s-koa hain zuzen. Horietatik, gehienez ere 0,14 m²t/m²s sestra azpikoak izan ahalko dira.

Horrez gain, eta salbuespen modura, sestra azpiko eraikuntzak egitea onartuko da erabilera lagungarria edukitzeko. Horretarako, teknika industrialeko edo garatzen den jardueraren osagarriak diren zerbitzuen arazoak konpontzeko beharra justifikatu egin beharko da.

6. Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako.

a) Tresna hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztiek izango dute 1.000 m²-ko gutxienezko azalera.

7. Lurzatiko aurreko aldeak eduki beharreko gutxienezko neurriak.

b) Lurzati berriek, bideen lerrokadurara begira, gutxienez 20 metroko aurrealdea izan behar dute.

8. Eraikinetik mugetarainoko tarteak.

a) Eraikinen eta bideen lerrokaduren arteko tartea P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan finkaturikoa izango da. Halakorik ez balego, 5 metrokoa izango litzateke gutxienez.

b) Alboetako eta sakonerako mugetaraino, gutxienez, 3 metroko tartea utzi beharko da.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.

10. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

a) Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa da.

11. Eraikinaren profila eta garaiera gehienez.

a) Eraikinaren profila II/- motakoa izango da, alegia, beheko solairua eta goiko solairua dituena. Sestra azpiko solairuak libreak izango dira.

b) Sestra gaineko eraikinaren gehieneko altuera erlaitzeraino, teilatu hegaletaraino, zerra estalkiaren edo antzekoaren behealderaino: 9 metro nabe eta biltegietan, eta 7 metro gainerako eraikinetan.

Berariaz justifikatu ondoren, industriako eraikinetan ekoizpen prozesua dela-eta hainbat osagaitan garaiera handiagoa egotea beharko balitz (siloetan, fabrikazioko dorreetan, eta abar), aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehienezko mugarik jarriko.

12. Eraikineko solairuen gutxieneko garaiera libreak.

a) Bulego eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuarte edo solairuetan gutxieneko altuera 2,60 m izango da.

b) Altuera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona asko bildu daitezkeela aurreikusten den tokietan, jantokietan esaterako, 70 m² baino gehiagoko lekuetan.

c) Produkziorako nabe edo tailerretan gutxieneko garaiera 4 m-koa izango da.

13. Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpi-zatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak.

a) Definizioa.

Lurzatiaren batasuna zainduz eraikitako espazioaren azpi-zatiketa eragiketa deitzen zaio bolumen matrizeak hainbat zatitan banantzeko edo bereizteko prozesuari, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, lurzatiak bere osotasunean duen espazio librea jabetza mankomunatua bada ere.

b) Aplikazio esparrua.

b.1) Urbanizazio batek finkatutako eta orokorrean B.1 Industria Eremu gisa kalifikatutako hiri lurzoruko eremuan aplikatzen da.

b.2.) Azpi-zatiketako eragiketak, lurzatiaren batasuna zainduz, dagoeneko eraikita dauden lurzatien gaineko eraikinetan edo hutsik dauden lurzatietako eraikinetan gauza daitezke.

b.3) Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikulu honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c) Berriz zatitutako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalerak.

Berriz zatitutako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

d) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea.

c) En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m²t/m²s; de los cuales como máximo 0,14 m²t/m²s podrá ser bajo rasante.

Adicionalmente se permitirá de forma excepcional construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolle.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m².

7. Dimensión mínima de frente de parcela.

b) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos.

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P-5 "Condiciones de la edificación" en su defecto, ésta será de 5 m. como mínimo.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela.

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación.

a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. Perfil y altura máxima de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda en II/-; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 9 m. en naves y almacenes y de 7 m. en el resto de los edificios.

Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación,…), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación.

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

c) En las naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B.1 Industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m².

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea artikulu honetan orokorki ezartzen dena izango da.

d.2) Lehendik dauden pabilioietan egungo aurrealdea finkatzen da.

e) Eraikin edo mugarainoko tarteak.

e.1) Eraikinetik mugetarainoko tarteak orokorrean ezarriko dira artikulu honetan.

e.2) Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak osorik edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea, lurzatia berriz zatitu baino lehen.

f) Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

f.1) Eraikuntza edo instalazioek gehienez ere lurzatiaren ehuneko 70 okupatu ahalko dute, bai hutsik dauden lurzatietako oin berriko jarduketen kasuan, baita gaur egungo eraikinetako edo dagoeneko eraikita dauden lurzatietako jarduketen kasuan.

f.2) Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak osorik edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lurzatia berriz zatitu baino lehen.

g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1) Lurzatiaren espazio librea jabetza mankomunatukoa izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzotik bereizi. Beraz, ezin izango da espazio libre hori bereizteko itxiturarik egin, baina bai, sarbideko, zama lanetako eta ekoizpenerako biltegietako seinaleak lurzoruan jarri. Espazio libre pribatu horren azalera osoa ondo urbanizatuta gelditukо da.

g.2) Lurzatiaren barruko bide pribatuek ondoko gutxieneko zabalerak izango dituzte:

– Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 ml.

– Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 7 ml.

– Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko ateak alde bietan dituztela: 10 ml.

– Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 ml.

– Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 10 ml.

– Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko ateak alde bietan dituztela: 13 m.

g.3) Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die lehen aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

g.4) Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuek egin ohi dituztenekin.

g.5) Barruko bide nagusiarekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera.

a.1) Industria erabilera orokorrean, meatzaritza edo erauzketa industriak izan ezik.

b) Erabilera bateragarriak.

b.1) Bulegoak. beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere, ekoizpen prozesuarekin lotuta baldin badaude.

b.2) Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m^2-ko azalerarekin.

b.3.) Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati esklusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.

b.4) Hotelak. Lurzati esklusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.5) Gizarte ekipamendua:

– Dantzatokiak eta diskotekak; lurzati esklusiboan.

– Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati esklusiboan.

– Zerbitzu publikoak, lurzati esklusiboan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren araberako jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación.

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones e edificios existentes o misma en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

– Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

– Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

– Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

– Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.

– Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

– Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados.

a) Uso característico.

a.1) El uso Industrial en general excepto minería o industrias extractivas.

b) Usos compatibles.

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.2) Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m^2.

b.3) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.4) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.5) Equipamiento comunitario:

– Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.

– Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.

– Servicios públicos, en parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

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

1.5.2.9. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta gizarte ekipamenduko "d" azpi-eremu pribatuetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean AXEko arau bereziaren edota dagokion garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion tresnako "Zonakatze xehatua" eta "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehazpenen bitartez arautuko dira.

2. Halakorik ez balego, hurrengo baldintza hauek beteko dira:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

a.1) Hirugarren mailako erabilerak: 1,80 m^2t/m^2s

a.2) Kirol eta aisia erabilera: kirol erabilera aire zabalean egiten den lurzatietarako gehienezko eraikigarritasuna 0,15 m^2 eraikikoa izango da lurzatiko m^2 bakoitzeko. Aldiz, instalazioak estalitakoak direnean, eraikigarritasuna 1,60 m^2 eraikikoa izango da, lurzatiko m^2 bakoitzeko.

a.3) Erlijio, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzuen erabilera: 2,00 m^2t/m^2s

b) Okupazioa:

b.1) Hirugarren mailako erabilerak: Lurzatiaren okupazioa ehuneko 100ekoa izango da.

b.2.) Kirol eta aisia erabilera: kirol erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzatien gehienezko okupazioa ehuneko 15ekoa izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, okupazioa ehuneko 80koa izango da.

b.3) Erlijio, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzuen erabilera: Lurzatiaren okupazioa ehuneko 100ekoa izango da.

c) Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

c.1) Hirugarren mailako erabilerak: lurzati berrien aurreko mugek 25 metro edukiko dituzte.

c.2) Kirol eta aisia erabilera: lurzati berrien aurreko mugek 25 metro edukiko dituzte.

c.3) Erlijio, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzuen erabilera: librea.

d) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 metroko distantzia finkatu da, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrokadura eratzea gomendatzen badu salbu.

e) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: 5 metro.

Erlijio erabileretarako: ez da ezarri.

f) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik:

f.1) Merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzuen erabilera: III/-.

f.2) Kirol eta aisia erabilera: kirol erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzatietako gehienezko garaiera solairu batekoa (1) izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, solairuak bi (2) izango dira.

f.3) Erlijio erabilera: egungo antolamenduari dagokiona.

g) Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 m erlaitzera edota teilatu hegalera. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera beheren dagoenetik neurtuko da.

Erlijio erabileretarako: egungo antolamenduari dagokiona.

h) Solairuen altuera librea.

h.1) Gutxieneko altuerak:

i) Beheko solairua: 3 m.

ii) Goiko solairuak: 2,60 m.

h.2) Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

h.3) Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

i) Gainerako parametroak libreak dira, erlijio erabilerarentzako izan ezik. Horrentzat, egungo antolamendua finkatzen da oso-osorik.

1.5.2.10. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpieremu mota bietan bete beharko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak, edo kasuan kasu, dagokion garapeneko planeko ordenantzetakoak.

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

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas privadas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario se regularán en cada caso por la norma particular del A.O.P. y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Zonificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirán estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

a.1) Usos terciarios: 1,80 m^2t/ m^2s

a.2) Uso deportivo y recreativo: La edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0,15 m^2 construidos por cada m^2 de superficie de parcela, mientras que cuando sea cubierto, la edificabilidad será de 1,60 m2 construidos por cada m^2 de superficie de parcela.

a.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: 2,00 m^2t/ m^2s

b) Ocupación:

b.1) Usos terciarios: La ocupación de la parcela será del 100 por ciento.

b.2) Uso deportivo y recreativo: La ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será del 15 por ciento y cuando sea cubierto será del 80 por ciento.

b.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: La ocupación de la parcela será del 100 por ciento.

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

c.1) Usos terciarios: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c.2) Uso deportivo y recreativo: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c.3) Uso religioso, uso cultural, docente, sanitario y de servicios: Libre.

d) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

e) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

Para uso religioso: No se define.

f) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen:

f.1) Uso comercial, cultural, docente, sanitario y de servicios: III/-

f.2) Uso deportivo y recreativo: La altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

f.3) Uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual.

g) Altura máxima sobre cota rasante: 12 m a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Para uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual.

h) Alturas libres de pisos:

h.1) Alturas mínimas:

i) Planta baja: 3 m.

ii) Plantas altas: 2,60 m.

h.2) Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

h.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

i) El resto de parámetros son libres excepto para uso religioso que se consolida íntegramente la ordenación actual.

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales referentes a los usos

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del A.O.P. correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Aipatutako arau berezian edo garapeneko planean ez badira finkatzen erabilerekin bateragarriak izateko baldintzak, ulertuko da azpieremu hori P-4 "Kalifikazio xehatua" izeneko planoan esleitutako erabilerarako erabiliko dela bakar-bakarrik.

4. atala.- Komunikazio eta garraioko azpieremuen baldintza orokorrak

1.5.2.11. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak

1. Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.12. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpieremu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak edota dagokion garapeneko plangintzako ordenantzetakoak, eta, edonola ere, arloko araudi aplikagarria beteko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona esklusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

5. atala.- Espazio askeko azpizona publikoen baldintza orokorrak

1.5.2.13. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak

1. Espazio askeen azpieremu publikoen kasuan, eraikitzeko baimena emango da, betiere, aldez aurretik Udalak baimena eman badu jarraian datozen lurzati eta eraikuntza baldintzei jarraiki:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

Lurzatien gehienezko eraikigarritasuna 0,01 m^2 eraikikoa izango da lurzatiaren azaleraren m^2 bakoitzeko (m^2t/m^2s). Eraikigarritasunaren eraginetarako, ez dira aintzat hartuko desmunta daitezkeen elementuak edo eraikuntzak.

b) Okupazioa: lurzatiaren okupazioa ehuneko 1ekoa izango da.

c) Gutxieneko lurzatia: eraiki ahal izateko, gutxienezko lurzatia 500 m^2-koa izango da.

d) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik: I/-

e) Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 3,50 m erlaitzera edota teilatu hegalera. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera beheren dagoenetik neurtuko da.

f) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 metroko distantzia finkatu da, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrokadura eratzea gomendatzen badu salbu.

g) Gainerako parametroak libreak dira.

2. Espazio askeen gainerako azpieremu pribatuetan, eta Udalak aldez aurretik baimena emanda, lorategi pribatuetan ohikoak diren eraikuntzak egitea baimenduko da, adibidez kirol pistak, itzalpeak, igerilekuak eta landare berotegiak, garajeak eta estalguneak. Gehienezko azalera estalia 30 m^2 izango da eta garaiera, lurzoruaren sestra naturaletako edozeinetatik teilatuaren hasieraraino 3 metro izango da. Elementu hauen guztien sestraren gainean, eraikitako azalera osoa ezin da izan lurzatian espazio libre pribatu gisa kalifikatutako zatiaren ehuneko 10 baino handiagoa; nolanahi ere, 30 m^2 izatea baimenduko da baldin eta portzentaje hori aplikatuz emaitza azalera txikiagoa bada.

1.5.2.14. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpieremu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapeneko plangintzako ordenantzetakoak.

2. Arau Berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona esklusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada".

Sección 4ª.- Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones y transportes

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A.O.P. correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales referentes a la edificación

1. En el caso de las subzonas públicas de espacios libres se permitirá edificar previo consentimiento del Ayuntamiento con las condiciones de parcela y edificación siguientes:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0,01 m^2 construida por cada m^2 de superficie de parcela (m^2t/m^2s). No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

b) Ocupación: La ocupación de la parcela será del 1 por ciento.

c) Parcela mínima: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m^2.

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: I/-

e) Altura máxima sobre cota rasante: 3,50 m a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

f) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

g) El resto de parámetros son libres.

2. En el caso de las subzonas privadas de espacios libres, previo consentimiento del Ayuntamiento, se permitirán las construcciones propias de los jardines privados tales como pistas deportivas, umbráculos, piscinas e invernaderos de plantas, garajes y cobertizos. La cubierta máxima será de 30 m^2 y la altura, desde cualquiera de las rasantes naturales del terreno hasta el arranque de cubierta será de 3 metros. La superficie total construida sobre la rasante de todos estos elementos no podrá exceder del 10 por ciento de la parte de la parcela calificada como espacio libre privado, permitiéndose en todo caso llegar a 30 m^2 cuando en aplicación de este porcentaje resulte una superficie inferior.

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A.O.P. correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

6. atala.- Gizarte ekipamenduko azpizona publikoen baldintza orokorrak

1.5.2.15. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak

1. Gizarte ekipamenduko erabileretarako azpieremu publikoetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean AXEko arau bereziaren eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren Baldintzen" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez arautuko dira.

2. Aipatutako arau berezian edo garapeneko planean ez badira finkatzen erabilerekin bateragarriak izateko baldintzak, ulertuko da azpieremu hori P-4 "Kalifikazio xehatua" izeneko planoan esleitutako erabilerarako erabiliko dela bakar-bakarrik.

3. Halakorik ez balego, hurrengo baldintza hauek beteko dira:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

a.1) Kirol eta aisia erabilera: 1,60 m^2t/m^2s.

a.2) Hezkuntza, aisia, osasun, kultur, laguntza eta administrazio arloko erabilerak: 2,00 m^2t/m^2s.

b) Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: lurzati berrien aurrealdeko mugek 20 m izango dituzte.

c) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 metroko distantzia ezarri da, eraikinaren erabilera dela-eta mugarekin lerrokadura eratzea gomendagarria izan ezean.

d) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: 5 metro.

e) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik: III/-.

f) Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 m erlaitzera edota teilatu hegalera. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera beheren dagoenetik neurtuko da.

g) Solairuen altuera librea.

g.1) Gutxieneko altuerak:

i) Beheko solairua: 3 m.

ii) Goiko solairuak: 2,60 m.

g.2) Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

g.3) Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

h) Gainerako parametroak libreak dira.

1.5.2.16. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpieremu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzetakoak.

2. Arau Berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona esklusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

7. atala.- Zerbitzu azpiegituretako azpizonen baldintza orokorrak

1.5.2.17. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak

1. Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.18. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpieremu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak edota dagokion garapeneko plangintzako ordenantzetakoak, eta, edonola ere, arloko araudi aplikagarria beteko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona esklusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

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

Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán en cada caso por la norma particular del A.O.P. y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada".

3. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

a.1) Uso deportivo y recreativo: 1,60 m^2t/m^2s

a.2) Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m^2t/m^2s

b) Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 20 m.

c) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

d) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: III/-.

f) Altura máxima sobre cota rasante: 12 m a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g) Alturas libres de pisos:

g.1) Alturas mínimas:

i) Planta baja: 3 m.

ii) Plantas altas: 2,60 m.

g.2) Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

g.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h) El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A.O.P. correspondiente y/o las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

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

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A.O.P. correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

8. atala.- Uren azaleko jabari publikoko azpizonen baldintza orokorrak

1.5.2.19. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak

1. Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.20. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpieremu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak edota dagokion garapeneko plangintzako ordenantzetakoak, eta, edonola ere, arloko araudi aplikagarria beteko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona esklusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

9. atala.- Azpizona guztien baldintza orokor gehigarri komunak

1.5.2.21. artikulua. Ibai ibilguen babes eremuak

1. Uren Jabari Publikoaren babes eremuak, zortasunak eta zaintzak eratzen dute, apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publiko Erregelamendua aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera.

2. Babes eremu hauen gaineko jarduerek nahitaezko baimena edo emakida eskatu beharko diote dagokion arroko erakundeari.

3. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak (isuri mediterraneoa eta kantauriarra) antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera, garatutako esparruen ertzetan (finkatutako hiri lurzoruak eta finkatu gabeak, haztatutako eraikigarritasuna hazi delako) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko atzerapen hauek errespetatu beharko ditu:

a) Ibilgu publiko edo ubideratzerako mugaketa lerroa definituta:

i) P-5 planoan jasotako eraikuntza baldintzak beteko dira; planoak finkatutako hirigintza kokapena islatzen du.

ii) IB.01 antolamendu xehatuko esparruko atzerapenei dagokienez, Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Berezia beteko da.

iii) Gainerako kasuetan, gutxieneko atzerapena 10 metrokoa izango da (0 eta I mailako ibilgu zatiak)

b) Ibilgu publiko edo ubideratzerako mugaketa lerrorik definitu gabe:

i) P-5 planoan jasotako eraikuntza baldintzak beteko dira; planoak finkatutako hirigintza kokapena islatzen du.

ii) IB.01 antolamendu xehatuko esparruko atzerapenei dagokienez, Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Berezia beteko da.

iii) Gainerako kasuetan, gutxieneko atzerapena 12 metrokoa izango da (0 eta I mailako ibilgu zatiak)

4. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak (isuri mediterraneoa eta kantauriarra) antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera, garatutako esparruen ertzetan (urbanizazioak finkatuta gabeko hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) egin beharreko eraikin berri orok gutxienez 12 metroko atzerapena izan beharko du.

5. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak (isuri mediterraneoa eta kantauriarra) antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera, garatutako esparruen ertzetan (urbanizazioak finkatuta gabeko hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) egin beharreko urbanizazio berri orok gutxienez 2 metroko atzerapena izan beharko du.

6. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri medi-

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

Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A.O.P. correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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

Artículo 1.5.2.21. Área de protección de cauces fluviales

1. Está formada por el conjunto de zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, servidumbre y policía, según lo establecido en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

2. Las actuaciones que queden ubicadas sobre estas áreas de protección deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de cuenca.

3. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes mediterránea y cantábrica), toda nueva edificación a ejecutar en los márgenes de los suelos urbanos consolidados y suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

a) Con línea de deslinde al cauce público o encauzamiento definida:

i) Se respetarán las condiciones de edificación recogidas en el plano P-5, el cual refleja la disposición urbanística ya consolidada.

ii) Los retiros del ámbito de ordenación pormenorizada IB.01 se remiten al Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio.

iii) Para el resto de casos se establecen 10 m. de retiro mínimo (tramos de cauce nivel 0 y I).

b) Sin línea de deslinde al cauce público o encauzamiento definida:

i) Se respetarán las condiciones de edificación recogidas en el plano P-5, el cual refleja la disposición urbanística ya consolidada.

ii) Los retiros del ámbito de ordenación pormenorizada IB.01 se remiten al Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio.

iii) Para el resto de casos se establecen 12 m. de retiro mínimo (tramos de cauce nivel 0 y I).

4. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes mediterránea y cantábrica), toda nueva edificación a ejecutar en los márgenes de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables deberá respetar 12 m. de retiro mínimo.

5. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes mediterránea y cantábrica), toda nueva urbanización a ejecutar en los márgenes de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables deberá respetar 2 m. de retiro mínimo.

6. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del

terraneoa), ibai zatien kasuan, atzerapenak ibilgu publikoaren lerrotik neurtuko dira eta ez ardatzetik.

7. Ibilguen eremu edo sektore mugakideetako garapen planteamenduek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu zehatzak aurkeztu beharko dituzte. Era berean, proiektu horiek Uraren Euskal Agentziaren oniritzia beharko dute, eta URAn izapidetu beharreko obren baimenak lortzeko beharrezkoak izango dira.

Uraren jabari publikoan edo horren zortasun eta zaintza zonetan eragina izan dezaketen obrak edo lanak hasi baino lehen, dagozkion obra baimenak eduki behar dira. Baimen horiek Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan izapidetu beharko dira.

8. Era berean, hiri lurzoru finkatu gabean eta urbanizagarrian ubideren batetik gertu obrak egiteko lizentzia eskatzen denean, eta ubidean erasanak izan baditzake obra horrek, dagokion eskarian horren berri emango da eta udal zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira, ordenazio arloko araudi berezian eta hirigintzako agiri honetan sartutako babes neurrietan oinarrituta. Babes neurri horiek Aramaio udaleko ingurumen eraginen baterako ebaluazio azterketan oinarritu dira.

1.5.2.22. artikulua. Foru Errepide Sareko bide komunikazioen babes eremua

1. Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40 artikuluetan ezarritako jabari publiko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzen dute.

2. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

3. Zona hauen gainetik daude eraikitzeko muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42 eta 44 artikuluetan ezarritakoaren arabera.

4. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

5. Babes eremu honek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 “Udalerriaren kalifikazioa. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile gehigarriak” plano saila).

1.5.2.23. artikulua. Landabideen babes eremua

1. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko 13. artikulutik 16ra ezarritakoaren arabera.

2. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

3. Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura mugak definitu dira Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoaren arabera.

4. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

5. Babes eremu honek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 “Udalerriaren kalifikazioa. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile gehigarriak” plano saila).

País Vasco (vertientes mediterránea y cantábrica), en el caso de los tramos fluviales, los retiros se medirán desde la línea de cauce público y no desde el eje.

7. Los planeamientos de desarrollo de las áreas o sectores colindantes a cauces fluviales deberán presentar proyectos pormenorizados de restauración ambiental y adecuación paisajística, los cuales deberán contar con el visto bueno previo de la Agencia Vasca del Agua y serán necesarios para la obtención de la autorización de las posteriores obras a tramitar en la Agencia Vasca del Agua.

Previo al inicio de cualquier obra o trabajo que puedan causar afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá contar con las pertinentes autorizaciones de obra que se deberán tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

8. Adicionalmente, cuando en suelo urbano no consolidado y urbanizable se soliciten licencias de obras a realizar en las proximidades de algún cauce fluvial que pudiera resultar afectado se hará constar este hecho en la solicitud correspondiente, debiéndose adoptar las medidas de protección que al respecto señalen los servicios técnicos municipales, en base a la normativa particular del ámbito de ordenación y de las medidas protectoras incorporadas al presente documento urbanístico basadas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del municipio de Aramaio.

Artículo 1.5.2.22. Área de protección de comunicaciones viarias de la Red Foral de Carreteras

1. Está formada por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

2. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

3. Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales, según lo establecido en los artículos 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

4. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

5. Las subzonas afectadas por estas áreas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres, grafiadas en la serie de planos P-1.1 “Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales”.

Artículo 1.5.2.23. Área de protección de caminos rurales

1. Está formada por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 13 a 16 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

2. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

3. Superpuestas a estas zonas, se definen la línea de límite de edificación según lo establecido en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

4. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

5. Las subzonas afectadas por estas áreas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres, grafiadas en la serie de planos P-1.1 “Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales”.

1.5.2.24. artikulua. Ibilbide berdeen sarearen babes eremua

1. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historikoko ibilbide berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauko 26. artikulutik 29ra ezarritakoaren arabera.

2. Ibilbide berdeko ukipen eremua bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan 6 metrora dagoen lerroa.

3. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko Foru Arauan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

4. Babes eremu horiek erasandako azpizonak ibilbide eta zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 "Udalerriaren kalifikazioa"), eta aipatu foru arauko IV. Tituluan xedatutakoa beteko dute.

1.5.2.25 artikulua. Uholdeak jasan dezaketen eremuak

1. Urak hartu ditzakeen azpizonetan, Uraren Euskal Agentziak egindako lurzoruaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzoruen erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala.

SEIGARREN TITULUA.- ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

1.6.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1.6.1.1 artikulua. Baldintza orokorrak

1. Arau aipamen orokorrak.

Orokorrean, lurzoru urbanizaezinean eraikinak eta erabilerak ezartzeko, honako irizpideak eta aurreikuspenak beteko dira, besteak beste:

a) Legedian, lurraldea antolatzeko indarreko tresnetatik lurzoru horretan eragina dutenetan, are landa ingurunearen egokitzapenari dagokionez ere, eta arloko araudian ezarritako xedapenak.

b) Hiri antolamendurako plan orokor honetan erabilera orokorreko zonentzat eta lurzoru urbanizaezin sailkatutako lursailak sartzen diren azpikategorientzat ezarritako hirigintza araubidea arautzeko xedapen zehatzagoak.

c) Lotutako aurreikuspenak edota dokumentu honetako gaiari buruzko artikuluetan aipatutakoei gainjarritako baldintzatzaileak eta gainjarritako baldintzatzaile gehigarriak aplikatzearen ondoriozko aurreikuspenak.

d) Kapitulu honetan ezarritako xedapenak.

2. Nekazaritza eraikin berriak kokatzeko baldintzak.

Paisaia eta ingurumeneko inpaktu oro, eta bestela gerta litekeen beste edozein eragin kaltegarria murriztu eta gutxitzeko xedez, Udalak, kasuan kasu, horri buruz egin litezkeen proposamenak aldatuz, baimendutako eraikinak kokatzeko baldintzak ezarri ahalko ditu. Baldintza horiek dokumentu honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezarritakoei gehituko zaizkie. Baldintza horiek proiektatutako eraikin berriei zein lehendik dauden eraikuntzak eta instalazioak ordezteko, handitzeko... proposamenei eragin ahalko diete.

3. Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: gutxieneko laborantza unitatea.

Landa lurzati batek, ohiko ekoizpen baliabide teknikoak erabiliz, funtsezko laborantza lanak errendimendu egokia izanik burutu ahal izateko, izan behar duen gutxieneko azalera da, eskualde edo zonako nekazaritzaren gizarte eta ekonomia ezaugarriak kontuan harturik.

Artículo 1.5.2.24. Área de protección de la red de itinerarios verdes

1. Está formada por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 26 a 29 de la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava.

2. La zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 6 metros desde las citadas aristas.

3. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en la Norma Foral mencionada, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

4. Las subzonas afectadas por estas áreas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichos itinerarios y sus servidumbres, grafiados en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal", que atenderán a lo recogido en el Título IV de la referida Norma Foral.

Artículo 1.5.2.25. Áreas inundables

1. En aquellas subzonas afectadas por áreas inundables serán de aplicación los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua como normativa complementaria a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

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

CAPÍTULO 1.6.1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.6.1.1. Condiciones generales

1. Referencias normativas generales.

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a, entre otras, los criterios y previsiones siguientes:

a) Las previsiones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes con incidencia en dicho suelo, incluso en materia de adaptación al medio rural, y en la normativa sectorial.

b) Las previsiones reguladoras más específicas del régimen urbanístico establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbana para las zonas de uso global y subcategorías en las que se integran los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

c) Las previsiones asociadas y/o resultantes de la aplicación de los condicionantes superpuestos y condicionantes superpuestos adicionales a las que se hace referencia en los artículos correspondientes de este documento.

d) Las previsiones establecidas en este Capítulo.

2. Condiciones de emplazamiento de nuevas construcciones agrarias.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente documento. Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes.

3. Superficie mínima de la parcela receptora: Unidad Mínima de Cultivo.

Corresponde con la superficie mínima suficiente que debe tener una parcela rústica para que las labores fundamentales de cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socio-económicas de la agricultura en la comarca o zona.

Gaiari buruz indarrean dagoen legedian ezarritakoa da gutxieneko laborantza unitatea: uztailaren 8ko 168/1997 Dekretua eta hura aldatzeko xedapenak, egonez gero, eta Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren gaiari buruzko Foru Agindua.

4. Nekazaritza ustiategi bati lotutako etxebizitzak eraikitzeko gutxieneko baldintzak

Arabako Lurralde Historikoan aplikatzen diren araudian eta legedian nekazaritza ustiategi bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeko egintzei buruz jasotakoaz gain, honako gutxieneko baldintzak ere bete beharko dira:

a) Lan egiten den nekazaritza ustiategiak, dauzkan elementuekin, lortutako neurri ekonomikoa nahikoa izatea titularrak lortutako etekinak lanbide arteko gutxieneko soldataren parekoa edo handiagoa izatea eta erabilitako familiako eskulana gutxienez Nekazaritzako Lan Unitate (NLU) baten (1) parekoa izatea.

b) Nekazaritza ustiategiaren titularrak nekazaritzako BEZaren erroldan izen emanda egotea.

c) Titularra Gizarte Segurantzan afiliatuta egotea, nekazaritza ustiategiagatik.

d) Aurkeztutako errentaren azken aitorpenean eskatzailearen sarrera arrunten ehuneko 50 (ehuneko 50) baino gehiago nekazaritza edo abeltzaintza jardueraren ustiapenetik etortzea.

e) Nekazaritza ustiategiaren titularrak jarduera horretan lanbide gaikuntza izan eta frogatzea, nekazaritza jardueran 5 urteko lanbide esperientzia izanda.

f) Nekazaritza ustiategiaren titularrak lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31. artikuluaren ondoreetarako lotu beharreko lurzoru urbanizaezineko lurzatien zerrenda ematea.

5. Eraikinen eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak.

a) Eraikinek bolumetria sinplea izango dute. Estalkien malda ez da ehuneko berrogeikoa (ehuneko 40) baino handiagoa izango. Kasu berezietan estalki lauak jar daitezke.

Estalki horretatik tximiniak eta bestelako instalazio batzuk atera ahalko dira, baita txapitulak ere, aurrealdea bi (2) metro baino handiagoa ez bada, eta haien arteko tartea gutxienez hiru (3) metrokoa bada.

b) Eraikinaren gehieneko profila II(b)/I izango da, alegia, sestra gaineko eta estalkipeko solairu bi (2), eta horrez gain sotoak edota erdisotoak ere eraiki daitezke, eta sestra azpian solairu bat (1) gehienez.

c) Eraikina gehienez ere zazpi (7) metro garai izango da, fatxada bakoitzeko erdiko puntuan horizontalki jarritako teilatu-hegaletaraino neurtuta, eta eraikina gehienez ere bederatzi (9) metro garai izango da haren eta lurzoru urbanizatuaren arteko elkargune lerroaren punturik baxuenaren gainean. Soto edo erdisotorako ibilgailuentzako sarbidea dagoen tokian gehienezko garaiera hori gainditu ahalko da, kasuan kasu.

d) Lehendik dagoen eraikigarritasunaren handitze onartuek estalkiko isurialdeen simetriari eta dagoen eraikin profilari eutsi beharko diote.

e) Landa-erabilerarako eraikin eta instalazioetan, muga horiek ez dira aplikatuko. Era berean, etxebizitza lagungarriko erabilerak eta zerbitzuen azpiegiturek ere ez dute muga hori bete beharko, baldin eta funtzionalki egokitzeko arrazoi bazterrezinek hala eskatzen badute, eta arrazoi horiek behar bezala justifikatzen badira.

f) Edozein kasutan ere, aipatutako eraikin eta instalazioek honako parametroak bete beharko dituzte:

f.1) Eraikinaren gehienezko luzera: 50 m.

f.2) Eraikin bakoitzak oinean gehienez okupa dezakeena: 1.000 m^2.

Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak horri buruz xedatutako irizpideak beteko dira.

f.3) Sestra gaineko gehieneko sabai azalera eraikigarria eraikin bakoitzeko: 1.200 m^2(t).

Se estará a lo establecido como Unidad Mínima de Cultivo definida en la legislación vigente en materia, el Decreto 168/1997, de 8 de julio, y disposiciones que la modifiquen, si las hubiere, y la Norma Foral correspondiente del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava.

4. Exigencias mínimas para la construcción de viviendas vinculadas a una explotación agraria

Además de lo recogido en la normativa y legislación aplicable en el Territorio Histórico de Álava respecto a los actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a una explotación agraria se deberán cumplimentar las siguientes exigencias mínimas:

a) Que la explotación agraria en la que trabaja, con los elementos de la misma, alcanza una dimensión económica que permite al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una (1) Unidad de Trabajo Agraria (U.T.A.).

b) Que el titular de la explotación agraria esté de alta en el censo de I.V.A. agrario.

c) Que el titular esté afiliado a la Seguridad Social por razón de la explotación agraria.

d) Que en la última declaración de la renta presentada, más del cincuenta por ciento (50 por ciento) de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

e) Que el titular de la explotación agraria posea capacitación profesional en la actividad, acreditándola mediante la aportación de 5 años de experiencia profesional en la actividad agraria.

f) Que el titular de la explotación agraria aporte la relación de parcelas de suelo no urbanizable a vincular a efectos del artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

5. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

a) Las edificaciones responderán a una volumetría simple. Las cubiertas no contarán con una pendiente superior al cuarenta por ciento (40 por ciento). Se autoriza la disposición de cubiertas planas en casos especiales.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a dos (2) metros, separadas entre sí al menos tres (3) metros.

b) El perfil máximo de la edificación será II(b)/I, es decir, de dos (2) plantas sobre rasante y bajocubierta, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y/o semisótanos, máximo de una (1) planta bajo rasante,

c) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros medida a los aleros dispuestos horizontalmente en el punto medio de cada fachada, siendo de nueve (9) metros la altura máxima de la edificación sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado. Allí donde se localice el acceso rodado al sótano o semisótano podrá superarse puntualmente dicha altura máxima.

d) Las ampliaciones permitidas de la edificabilidad existente deberán respetar y mantener la simetría de los faldones de cubierta y el perfil edificatorio existente.

e) Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

f) En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

f.1) Longitud máxima de la edificación: 50 m.

f.2) Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000 m^2.

Se estará a lo que resulte de los criterios que establezca al respecto el Departamento en materia de agricultura de la Diputación Foral de Álava.

f.3) Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.200 m^2(t).

Horretarako arrazoiak zehaztasunez eta argudiatuta azaldu ondoren, aurreikuspen horiek doitu ahalko dira, kasuan kasu, gorantz edo beherantz, xede horrekin edo helburu orokorragoekin sustatutako planeamendu bereziaren bidez.

6. Ingurunea urbanizatzeko eta tratatzeko baldintzak.

Eraikin berrian ezartzea baimendutako lurzatiek –lanbidez besteko nekazaritza erabileretara eta zerbitzu ekipamendu eta azpiegituretara bideratutakoak izan ezik, baldintza hori objektiboki alferrekoa den kasuetan-, ibilgailuentzako sarbidea izan beharko dute, kapitulu honetan ezarritako baldintzetan, baita ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiztatzea ere.

Zerbitzu horietatik baten bat falta balitz edo behar diren baldintzak beteko ez balitu, eskatzaileak hura bere kargura ezarri edo hobetuko duela bermatu beharko du eta, bestela, Udalak eskatutako lizentzia uka dezake. Landaz besteko erabilerak ezarriz gero, betebehar hori bide eta zerbitzuen sare orokorrei hedatu ahalko zaie, ahalmen nahikorik ez badute eskatutako jarduera behar bezala burutzeko.

7. Airetiko lineak paisaian txertatzea.

Udalak baldintzak ezarri ahalko ditu, aireko lineen elementuen trazadurari eta eraketari dagokienez (argindarra garraiatu edo banatzeko sareak, telekomunikazioak eta bestelako azpiegiturak), paisaian eta nekazaritza ingurunean eta basoetan duten eragina gutxitzeko, arloko araudietan aplikatu beharreko eskumenak kaltetu gabe.

8. Galarazitako erabilerak eta kasu berezietan onartutako erabilerak.

Lurzoru urbanizaezinean berariaz galarazita daude hiri izaerako erabilerak eta, zehazkiago, industria erabilerak. Salbuespena dira 1.6.2.2. “Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak” artikuluan jasotako nekazaritza industriak eta basogintzako instalazioak, haien ekoizpena kokatzen diren lurren erabilerari lotuta badago eta, beharrezkoa balitz, gaiaren eskumena duen arloko erakundeak oniritzia ematen badu. Edonola ere, industria horiek dokumentu honetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, galarazita daude taldeko etxebizitzarako eraikinak. Taldeko etxebizitzarako eraikina lau etxebizitza unitate baino gehiago izatera bideratutakoa da. Ondoz ondoko artikuluetan baimendutako etxebizitzek nekazaritza ustiategi bati lotuta egon beharko dute, eta berariaz galarazita dago lurzoru urbanizaezinean landa ingurunearen erabilera edo ustiapenari lotu gabeko etxebizitza autonomorako eraikin berriak eraikitzea.

Tradizioz baserriei lotutako ostalaritza erabilerak, hala nola sagardotegiak, piknikguneak, etab., baimenduta daude, landa erabileren osagarri pentsatuta eta dauden ustiategiei lotuta badaude, baita ostalaritza erabilerak (landa turismoa) hurrengo artikuluetan araututako baldintzetan.

9. Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Galarazita daude bizitegi eraikinak, eginez gero, zati batean baino ez bada ere, 75 metroko erradioko zirkulu batean sar daitezkeen bizitegiz besteko erabilerako lau (4) eraikin, gutxienez, egongo badira.

1.6.1.2. artikulua. Eraikin mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena

1. Eraikuntza aurrefabrikatuak, finkoak edo mugikorrak, karabanak edota logela, alojamendu edo olgetarako leku bezala erabilia izan daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea, hala modu jarraituan nola aldizka, etxebizitza-erabilera duen eraikin berri gisa hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horri exijitutako baldintza guzti-guztiak izango zaizkio aplikagarri.

1.6.1.3. artikulua. Errepideak eta landabideak

1. Halakoak izango dira lurzoru urbanizaezinean dauden edo proiektatu diren foru eta udal titulartasuneko sareko errepideak eta herri-

Previa precisa y razonada exposición de las circunstancias que lo justifiquen, esas previsiones podrán ser reajustadas, en su caso, tanto al alza como a la baja, mediante planeamiento especial promovido bien con el citado fin, bien con objetivos más genéricos.

6. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones, con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este Capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales, a las redes generales, viaria y de servicios, cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

7. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos aéreos (redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras) con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal, sin perjuicio de las competencias que resulten de aplicación en las normativas sectoriales.

8. Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente.

En el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de las industrias agrarias e instalaciones forestales recogidas en el artículo 1.6.2.2. “Usos y actividades constructivas autorizadas por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas”, cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Organismo sectorial competente en la materia, en su caso. Estas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas en este documento.

Asimismo quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de cuatro unidades de vivienda. Las viviendas permitidas en los artículos sucesivos deberán estar ligadas a una explotación agraria, prohibiéndose expresamente en suelo no urbanizable la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma no vinculada al uso o explotación del medio rural.

Se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como sidrerías, merenderos, etc. siempre que se planteen como complemento de los usos rurales, ligados a las explotaciones existentes, o los usos de hostelería (turismo rural) en las condiciones reguladas en los artículos siguientes.

9. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la edificación residencial en aquellas situaciones en las que esta vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de, al menos, cuatro (4) edificaciones con uso residencial que puedan integrarse, aunque tan sólo sea en parte, en un círculo de 75 metros de radio.

Artículo 1.6.1.2. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

1. La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 1.6.1.3. Carreteras y caminos rurales

1. Tendrán esta consideración las carreteras y los caminos públicos de la red de titularidad foral y municipal existentes o

bideak, bai komunikazio sistema orokorraren baitakoak, bai dokumentu honetako P-1, P-1.1 eta P-1.2 planoetan grafikoki identifikatutakoak.

2. Errepide eta bide berriak irekitzea baimentzeko, erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko irizpideak baino ez dira erabiliko, edo ordenamenduz kanpokotzat hartu gabe dauden eraikin partikularretarako sarbidea emateko badira.

Udal titulartasuneko bideak zaku-hondoan amaituz gero, amaierako muturrean ibilgailuek maniobrak egin ditzaketela bermatu beharko da. Halaber, argi eta garbi ezinezkoa ez bada, 300 metroko, gutxienez, zabalguneak jarriko dira, ibilgailu bi gurutzatu ahal izateko zein noranzkoa aldatu ahal izateko.

3. Udalak eta Arabako Foru Aldundiak dauden landa errepide eta bideen sarea hobetu eta handitu ahalko dute, zuzenean, ohiko obren proiektuak idatziz -halakoak inplizituki hartuko dira erabilgarritasun publikokotzat, ukitutako lursailak desjabetzeko ondoreetarako-, edo bide horiek baliatuko dituzten erabilera eta eraikin berriak baimentzeko baldintza beharrezko hobekuntza eta handitzeko baldintzak betetzea jarriz.

4. Lurzoru urbanizaezinean eraiki nahi diren landa erabileretarako eraiki berriek sarbidea izan beharko dute 1. puntuan aipatu errepide edo bideren batetik, eta Arabako Lurralde Historikoaren Foru Arauak ezarritako distantziara egon beharko dute, foru titulartasuneko landa errepide eta bideen sareari dagokionez, eta betiere errepideetatik 10 metro baino gehiagora eta landabideetatik 5 metro baino gehiagora, eta haietatik 100 metro baino gutxiagora.

Haietarako sarbidea asfaltozko edo hormigoizko zoladura duten eta gutxienez 3 m-ko zabalera duten errepide edo bideetatik egin beharko da. Bide berrien eta errepideen arteko lotuneen barruko erradioak gutxienez 9 metrokoak izango dira eta sarbideko sestrak, lehenengo metroetan, errepidearen zeharkako malda errespetatuko du, eta arestiko puntutikako 10 metroek ez dute ehuneko 4ko malda gainditukо. Euri-urak luzerako edo zeharkako drainatze sarera bildu eta bideratuko dira errepidera iritsi aurretik.

Erabilera pribatuko eraikuntzetara sartzeko bideei dagokienez, posible izango da aipatu baldintzaren bat ez eskatzea, hura betetzea ezinezkoa edo oso zaila balitz, aplikatu beharreko araudia betez beti.

Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinak finkatu egiten dira, tarteak aipatutakoak baino txikiagoak balira ere, haien egoera legezkoa edo legeztagarria bada.

5. Lurzoru urbanizaezineko errepide eta bideetatik paisaiaz dagoen pertzepzioa babesteko, eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko posibilitateak murriztu ahalko dira, kasuan kasu.

6. Aipatu landa errepide eta bideekin muga egiten duten lurrak garbi eta apain edukiko dira.

7. Edonola ere, eraikinek, lehendik egon zein eraiki berriak izan, besteak beste, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan eta Arabako Lurralde Historikoko landabideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritako irizpideak beteko dituzte.

8. Errepideen elementu funtzional berriak ezartzeak egun haiei dagokien herri-jabarian ez dauden lurrei eragiten badie, lehenago plan berezi bat idatzi beharko da, hiri antolamendurako plan orokor honetan zein lurzoru urbanizaezinarentzat indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan. Ezarri beharreko elementuak garrantzi txikikoak eta haien kudeaketa titulartasun publikokoa izateagatik udalaren iritziz hura beharrezkoa ez bada, baldintza hori ez da bete beharko.

9. Lurzoru urbanizaezinean ibilbidea zuzentzean erabilerarik gabe geratzen diren errepide eta bide zatiei dagokienez, obra horien titu-

proyectados en el suelo no urbanizable, tanto aquellos integrados en el sistema general de comunicaciones como aquellos otros que se identifican gráficamente en los planos P-1, P-1.1 y P-1.2 del presente documento.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará, por los órganos competentes en cada caso, exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco los caminos de titularidad municipal, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrá zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

3. El Ayuntamiento y la Diputación Foral de Álava, en el ejercicio de sus competencias, podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

4. Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados en el punto 1, y situarse a la distancia que determine la Norma Foral del Territorio Histórico de Álava correspondiente en el caso de carreteras y red de caminos rurales de titularidad foral, y siempre superior a 10 m. de las carreteras y 5 m. de los caminos rurales, e inferior a 100 m. de los mismos.

El acceso a las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3 m. Los radios interiores de los empalmes de nuevos caminos con las carreteras deberán tener un mínimo de 9 m. y la rasante del acceso, en sus primeros respetará la pendiente transversal de la carretera y los 10 m. a partir del punto anterior no deberá superar el 4 por ciento. Serán recogidas y conducidas las aguas pluviales a la red de drenaje longitudinal o transversal correspondiente antes de llegar a la carretera.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese imposible o muy difícil su cumplimiento, siempre respetando la normativa que resulte aplicable.

Se consolidan los edificios existentes en suelo no urbanizable aunque estén a distancias menores de las indicadas, siempre que se encuentren en situación legal o legalizable.

5. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

6. Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

7. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y en la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

8. La nueva implantación de elementos funcionales de las carreteras que afecte a terrenos no comprendidos en la actualidad en el dominio público correspondiente a las mismas, exigirá la previa formulación de un Plan Especial en las condiciones establecidas tanto en este Plan General de Ordenación Urbana como en la legislación vigente para el suelo no urbanizable, con excepción de aquellos casos en los que la escasa entidad de los elementos a implantar y la titularidad pública de su gestión, lo hagan innecesario, según criterio municipal.

9. Los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse rectificaciones del trazado en el suelo no urbanizable

larrak geratu den zorua altxatu beharko du, eta haren gainean landarelur geruza bat jarri beharko du.

1.6.1.4. artikulua. Ibilgailuentzako pistak

1. Debekatua dago lurzoru urbanizaezinean pistak irekitzea, hauen xedea justifikatzen ez bada, edo landa ingurunea ustiatzeko jardueraren bati lotuta ez badago, edota baimendu den obra edo eraikinen baten barruan ez badago.

2. Irteerarik gabeko pistetan 12,50 metroko erradioko espazio biribilak jarri beharko dira, 1.000 metroko eta, betiere, amaierako muturrean.

1.6.1.5. artikulua. Zuhaitzen babesa

1. Zuhaizti babestuak dira hiri antolamendurako plan orokor hau onartzeko unean dauden zuhaitz autoktonoen masak eta, bereziki, P-1 eta P-1.2 planoetan identifikatutakoak.

2. Masa horietan galarazita daude mozketak eta esku-hartze suntsitzaile edo itsusgarriak, honakoak izan ezik:

a) Haiek hobetzeko garbiketak eta bakanketak.

b) Lurraldearen egiturazko antolamenduari dagozkion eraikuntzak edo instalazioak egiteko ezinbestekoak izan litezkeenak.

c) Basoko baliabidearen ustiapenerako arrazoizkoak direnak, Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauaren arabera beharrezkoak diren baimenak kaltetu gabe, eta jatorrizko baso masa antzeko ezaugarriekin berritzea bermatzen bada.

3. Hala ere, galarazita dago ibilgu publikoetako ertzetako zuhaitzak eta zuhaixkak moztea, garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeei dagokienez izan ezik. Azken kasu horretan ere, Udalak baimena eman beharko du, baita arloan eskumena duen erakundeak ere.

4. Era berean, hiri lurzoru finkatu gabean eta urbanizagarrian –hura izanik landa lurzoruaren oinarrizko egoera- zuhaitzen batetik gertu obrak egiteko lizentzia eskatzen denean, eta obra horrek zuhaitza kaltetu badezake, dagokion eskarian horren berri emango da eta udal zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira, antolamendu eremuaren araudi berezian eta hirigintzako agiri honetan sartutako babes neurrietan oinarrituta. Babes neurri horiek udalerriko ingurumen eraginen baterako ebaluazio azterketan oinarritu dira.

Neurri horiek ezarri ondoren hura desagerrarazten duten kalteak eragin edo eskatutako neurriak beteko ez balira, Udalak dagozkion zehapenak ezar litzake eta, kaltetutako zuhaitza edo zuhaitzak publikoak balira, kalte-ordainak eska ditzake.

5. Titularrek, edozein ziorengatik, are halabeharrez, osorik edo partzialki suntsitutako babespeko zuhaitz eremuak eta baso masak berritu beharko dituzte, jatorrizkoen antzeko ezaugarriekin.

1.6.1.6. artikulua. Suteen aurkako babesa landaz kanpoko erabileretarako eraikinetan eta landa erabileren etxebizitza lagungarriak

1. Suteak prebenitzeko, baso guneetatik gertu dauden landaz besteko erabileretarako eraikinek, baita landa erabileren etxebizitza lagungarriek ere, sutea zabal lezakeen zuhaixka edo landarerik gabeko 25 metroko zabalerako zerrenda bat izan beharko dute eraikinaren perimetro osoan.

2. Eraikin horiek baso eremuetatik gertu daudenean, gutxienez 5 metroko zabalerako perimetro-bide bat izan beharko dute edo, horren ordez, 12,50 metroko erradioko zaku-hondo biribil bat.

3. Edonola ere, maniobra esparru bat izango dute, zeinek honako baldintzak beteko baititu:

a) Gutxieneko zabalera librea: 6 m.

b) Eraikinaren sarbiderako gehienezko tartea: 30 m.

c) Gehieneko malda: ehuneko 10

requerirán que el titular de las citadas obras levante el firme que aún se conserve y reponga sobre él una capa de tierra vegetal.

Artículo 1.6.1.4. Pistas para vehículos

1. Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

2. En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m. de radio, cada 1.000 m., y, en todo caso, en su extremo final.

Artículo 1.6.1.5. Protección del arbolado

1. Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana y, en particular, las identificadas en los planos P-1 y P-1.2.

2. Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes:

a) Las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas.

b) Las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la ordenación estructural del territorio.

c) Las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias según Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

3. Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización por el ayuntamiento, además de las correspondientes por el organismo sectorial competente.

4. Cuando en suelo urbano no consolidado y urbanizable, situación básica de suelo rural, se soliciten licencias de obras a realizar en las proximidades de algún árbol que pudiera resultar afectado se hará constar este hecho en la solicitud correspondiente, debiéndose adoptar las medidas de protección que al respecto señalen los servicios técnicos municipales, en base a la normativa particular del ámbito de ordenación y del medidas protectoras incorporadas al presente documento urbanístico en base al estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del municipio.

En el caso de que, establecidas éstas, se produzcan daños que signifiquen su desaparición o no se cumplan las medidas requeridas, el Ayuntamiento podrá aplicar las sanciones correspondientes y, si el árbol o árboles dañados fuesen públicos exigir que los mismos sean indemnizados.

5. Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales autóctonas que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

Artículo 1.6.1.6. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales y viviendas auxiliares de los usos rurales

1. Las edificaciones destinadas a usos no rurales, incluidas las viviendas auxiliares de usos rurales que se sitúen en la proximidad de zonas forestales, requerirán, como medida de prevención contra incendio, en todo el perímetro de la edificación, una franja de 25 m. de anchura libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio.

2. Cuando estas mismas edificaciones se ubiquen en la proximidad de áreas forestales, deberán disponer de un vial perimetral de 5 m. de anchura mínima, o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m. de radio.

3. Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

a) Anchura libre mínima: 6 m.

b) Distancia máxima al acceso del edificio: 30 m.

c) Pendiente máxima: 10 por ciento

1.6.1.7. artikulua. Ibai ekosistema zaintzea

1. Orokorrean, ur masak zaintzeko, gaiari buruz indarrean dauden lege xedapenetan xedatutakoa beteko da. Haien artean daude, besteak beste, lurraldea antolatzeko tresnak eta, bereziki, Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Arloko Lurralde Plana eta Hezeguneen Arloko Lurralde Plana.

1.6.1.8 artikulua. Lurra, zabortegiak eta hondakindegiak egokitzea

1. Lurzoru urbainzaezinean lurzoru mota oro eta, haien artean, lurrez edo hondakinez betetakoak, edo hondakin geldoen isurketak egokitzeko, udal lizentziaz gain, indarreko araudian xedatutako baimenak lortu beharko dira (Hondakinak zabortegietan utziz eta betegarriak burutuz deuseztatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua).

Edonola ere, esku-hartze horietarako urak bildu eta bideratzeko eta ingurumena egokitzeko proposamena arrazoitzen duen proiektu bat egin beharko da.

2. Salbuespenez, Udalak baimendutako obren barruan egindako indusketetatik datozen lurrak isurtzea baimendu ahalko du lurren jabeak, nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako erabileraren aukerak hobetu xedez, hura eskatzen badu, lurzoru urbanizaezinean egonez gero; edo bere jabetzako lursailaren sestrak hiri antolamendurako plan orokor honetako, hura garatzeko sustatutako planeamenduko edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetako xedapenei egokitu xedez eskatzen badu. Halakoetan, are proiektu baten bidez, Udalak beharrezkoa iritziz gero, egingo den betagarriaren drainatze egokia, erasanak izan litezkeen natura edo eraikitako elementuen babes nahikoa, ateratako profilak ingurunean integratzea, eta erasandako lurzoruaren azaleraren leheneratzea bermatu beharko dira. Azken xede horrekin, hura urbanizatzera bideratuta ez balego, behar besteko lodiera duen landare-lur geruza bat jarriko da eta dagoen lurraren paisaia ezaugarriekin bat datozen zuhaitzak, zuhaixkak eta landareak landatuko dira.

3. Lurzoru urbanizaezinean egindako indusketa mota guztietan obren titularrak berezko landaretza berritu beharko du, baita behar den landare-lur geruza, obren ondorioz hura suntsitzen den lur azalera guztietan.

1.6.1.9. artikulua. Negutegiak

1.Artifizialki eta material gardenekin estali eta babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen zikloa osorik edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Nabe isolatuak edo bata bestearen atzetik lotutako nabe multzoa, baterian, izan daitezke. Landaketaren sistema lurzoruarekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan.

2. Negutegiak landa paisaia tradizionalean integratzea zaila izan arren, eta haien diseinuak eta eraikuntza materialek paisaia horien ezaugarriekin loturarik izan ez arren, honako arauak kontuan hartu beharko dira:

a) Alferreko lerro zuzenak sartzea ekidin behar da, negutegien neurri eta kokapen egokiak hautatuz.

b) Erabilera hori oso agerian dauden eta herritarrek paisaiaz duten pertzepzioari ekarpen handiena egiten dioten zonetan, eta zerumugaren lerroan jartzea ekidin behar da.

c) Ingurumenean integratzeko irizpideei jarraiki, Udalak landare-pantailak erabiltzeko eska dezake, batez ere elementu autoktonoak erabiliz, erabilerak duen begi-inpaktua murrizte. Arreta handia jarriko da landare-pantaila ez bihurtzeko ezkutatu nahi den elementuari erreparazten dion apeua.

Artículo 1.6.1.7. Conservación del ecosistema fluvial

1. Con carácter general, a los efectos de la protección de los diferentes masas de agua, se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial, en especial, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos, y el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas.

Artículo 1.6.1.8. Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras

1. Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones previstas en la normativa vigente (Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos).

Dichas intervenciones deberán contar en cualquier caso con un proyecto que justifique la resolución de la recogida y canalización de las aguas y adecuación ambiental de la propuesta.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en el suelo no urbanizable; o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de este Plan General de Ordenación Urbana, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados. En tal caso, se deberá asegurar, incluso mediante un proyecto técnico si el Ayuntamiento lo considera necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y se realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

3. En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 1.6.1.9. Invernaderos

1.Corresponden con actividades agrícolas desarrolladas en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas (hortícolas, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

2. A pesar de que los invernaderos constituyen elementos de difícil integración en el paisaje rural tradicional, y debido a que su diseño y materiales de construcción no guardan relación con las características de estos paisajes, se deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

a) Evitar introducir líneas rectas innecesarias mediante la selección de las dimensiones y disposición adecuadas de los invernaderos.

b) Evitar localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.

c) A tendiendo a criterios de integración ambiental, el Ayuntamiento podrá requerir la utilización de pantallas vegetales con elementos autóctonos preferentemente, para disminuir el impacto visual del uso, poniendo especial cuidado en que la pantalla vegetal no acabe por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar.

3. Negutegietan produktu jakin batzuk biltegiratzen dira eta zenbait motatako hondakinak sortzen dira: organikoak, plastikozkoak, produktu fitosanitarioak, metalezkoak, eraikuntzaren hondakinak, etab. Produktuak biltegiratu eta hondakinak kudeatzeko honako arauak bete behar dira:

a) Sortutako produktuak eta hondakinak biltegiratzeko modua delaeta ez dute sortuko kutsadura eta ingurumeneko kalteak eragiteko arriskurik, batez ere zolaten edo euskarri iragazgaitzen gainean biltegiratutako produktu fitosanitarioei eta antzekoei dagokienez, eta indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira.

b) Edonola ere, guztiz galarazita dago edozein hondakin erretzea edo erraustea.

4. Negutegiak dokumentu honetako 1.6.2.7. "Nekazaritzako ustiategi arruntak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak" artikuluko 6.d puntuan arautu dira.

1.6.1.10. artikulua. Bordak eta aterpeak

1. Bordak eta aterpeak 1.6.2.13. "Baimen daitezkeen landako beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak" artikuluko 3. puntuan arautu dira.

2. Edonola ere, bordak eta aterpeak eraikitzeko udalean tradizionalak diren eraikuntza ereduak hartu beharko dira, neurriei, materialei, diseinuei eta abarri dagokienez. Kokapenei dagokienez, basoko landare autoktonoz estalitako zonak eta bistako arro zabalak dituzten puntu gorenak saihestu behar dira.

1.6.1.11. artikulua. Eraikin lagungarri irekiak

1. Itzaleko eraikinak edo nabeak dira, oineko perimetro osoan itxiturarik eta edozein motatako instalaziorik gabeak, eta haietan abereak eguraldi txarretik babes daitezke edota jan eta edateko askak edo antzeko elementuak jar daitezke.

2. Eraikin lagungarri irekiak dokumentu honetako 1.6.2.7. "Nekazaritzako ustiategi arruntak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak" artikuluko 6.e) puntuan arautu dira, eta honako eraikuntza parametroak bete behar dituzte:

a) Ahal dela, material ez iraunkorrez eraikiko dira, akabera margotua izanik eta estalkian teila daukatelarik, eta erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, horretarako gutxieneko zimenduak izango dituztela.

Salbuespen gisa eta arrazoitutako kasuetan, material iraunkorrez eraikitzea baimenduko da.

b) Ezingo dute izan ur hornidurako, hondakin-urak husteko edo elektrizitate hornidurako instalaziorik.

c) Paisaiari egokitzeko, Udalak eska dezake paisaian ahalik eta oztoporik txikiena eragiten duten tokian jartzeko eta egitura edo fatxada eta estalkirako material jakin batzuk erabiltzeko, eta inguruneari hobekien egokitzen zaizkion koloreak eta eiteak zehaztu ditzake.

3. Edonola ere, eraikin lagungarri irekiak eraikitzeko udalean tradizionalak diren eraikuntza ereduak hartu beharko dira, neurriei, materialei, diseinuei eta abarri dagokienez. Kokapenei dagokienez, basoko landare autoktonoz estalitako zonak eta bistako arro zabalak dituzten puntu gorenak saihestu behar dira.

1.6.2. Kapitulua. Babes bereziko J.1 eta Babestutako J.2 landa eremuetako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak

1.6.2.1. artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa

Eremu horietako landa izaerari begira eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikuntza erabileren ondorengo sailkapen espezifikoa ezartzen da.

1. Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.

3. En los invernaderos se almacenan determinados productos y se producen residuos de distintos tipos: orgánicos, plásticos, productos fitosanitarios, metálicos, de madera, materiales de desecho de la construcción, etc. Para el almacenamiento de los productos y la gestión de dichos residuos deberán llevarse a cabo las siguientes prescripciones:

a) Los productos y residuos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten un riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, especialmente en el caso de los productos fitosanitarios o similares que se almacenarán sobre soleras o soportes impermeables, y se gestionarán según la normativa vigente.

b) En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de cualquier residuo.

4. La regulación de los invernaderos viene recogida en el punto 6.d) del artículo 1.6.2.7. "Explotaciones agrarias comunes. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos" del presente documento.

Artículo 1.6.1.10. Bordas y refugios

1. La regulación de las bordas y refugios viene recogida en el punto 3 del artículo 1.6.2.13. "Otros usos rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos" del presente documento.

2. En cualquier caso la construcción de bordas y refugios deberá llevarse a cabo adoptando pautas constructivas tradicionales en el municipio en cuanto a dimensiones, materiales, diseños, etc. Sus emplazamientos deben evitar las zonas cubiertas de vegetación forestal autóctona y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

Artículo 1.6.1.11. Construcciones auxiliares abiertas

1. Se definen como construcciones o naves de sombra libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y carentes de cualquier tipo de instalación, donde los animales pueden protegerse de las inclemencias del tiempo y/o alojar comederos, bebederos o elementos análogos.

2. La regulación de las construcciones auxiliares abiertas viene recogida en el punto 6.e) del artículo 1.6.2.7. "Explotaciones agrarias comunes. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos" del presente documento, respetando las siguientes características constructivas:

a) Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes.

b) No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales o abastecimiento eléctrico.

c) Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

3. En cualquier caso, la construcción estas construcciones auxiliares abiertas deberá llevarse a cabo adoptando pautas constructivas tradicionales en el municipio en cuanto a dimensiones, materiales, diseños, etc. Sus emplazamientos deben evitar las zonas cubiertas de vegetación forestal autóctona y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

Capítulo 1.6.2. Ordenanzas de usos y edificaciones de las zonas rurales J.1-de Especial Protección y J.2-Preservadas

Artículo 1.6.2.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1-de Especial Protección y J.2-Preservadas

En atención a la vocación rústica de estas zonas, se establece, desarrollando la matriz de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (DOT), la siguiente clasificación específica de los usos constructivos autorizados en ellas.

1. Explotaciones de los recursos primarios.

a) Nekazaritzako jarduerei zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

– Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea.

– Nekazaritzako produktuen lehortzea, erauztea eta sailkatzea.

– Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.

– Xede berdinerako erabilitako beste batzuk.

b) Berotegiak, mintegiak eta abar.

Artifizialki eta material gardenekin estali eta babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen zikloa osorik edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Bakartutako nabeak izan daitezke, edo bata bestearen atzetik elkartutako nabe multzoa bestela, bateria bat eratuz. Landaketaren sistema lurzoruarekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan.

Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jarduerez gain, hazitokienak, itzalpeenak, biderkatzeenak, ureztapen ongarriduneko sistemenak, eta abarrenak ere sartzen dira, jarduera honetan berezkoak baitira.

c) Nekazaritzako jarduerei zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

– Ukuiluak.

– Jezteko aretoak eta esnea kontserbatzeko lokalak.

– Minden biltegi eta simaurtegiak.

– Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea.

– Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak. Fabrikazko obrazkoak edo metalezko xaflazkoak izan daitezke).

– Artzaintza jardueretarako aterpeak eta bordak. (mendiko larreetan kokatutako tradiziozko eraikuntzak eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldakorreko jarduerari lotutakoak).

– Abeltzaintza ustiategietako erakin lagungarri irekiak (itzaleko eraikinak edo nabeak dira, haietan abereak eguraldi txarretik babes daitezkeenak edota jan eta edateko askak edo antzeko elementuak jar daitezkeenak).

– Askak (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikadura osatzeko pentsu eta bazkak emateko eraikuntzak).

– Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Ondoko elementuren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako bainuak eta ontziratzeko tokiak).

d) Abeltzaintzako jarduera bereziak: Hauek dira:

– Bestelako nekazal ustiategiak: gune zoologikoen kontzeptuan sartutako establezimenduak.

– Haragitarako hegaztien ustiategiak.

– Ehiza haztegiak: ehiza haztegien antolamendu zoo-tekniko eta sanitarioari buruzko indarreko araudian daude araututa eta sailkatuta (egun, ehiza haztegien antolamendu zoo-tekniko eta sanitarioari buruzko arauak ematen dituen 1974ko urtarrileko 24. Agindua –haragitarako hegazti-hazkuntzaren antolamenduari buruzko irailaren 16ko 1084/2005 Errege Dekretuak adierazitako moduan indargabetuta-, eta 1975eko uztailaren 15eko Agindua horri buruz osatzeko arauak).

– Arrain-haztegiak (arrain kontinentalen hazkuntza edota aurrerakoan hazkuntzarako instalazioak).

e) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, nekazaritza ustiategiarenak berarenak soilik direnean. Honako hauek dira:

– Landare kontserben, marmeladen eta konfituren produkzioa.

– Sagardoa egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko upategiak.

– Gaztagintza eta gainerako esnekiak

– Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea.

– Eztia eta erlezaintzako bestelako produktuak ontziratzea.

– Xede berdinerako erabilitako beste batzuk.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas. Comprenden:

– Almacenamiento y conservación de útiles y productos.

– Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.

– Playas de recogida de productos agrícolas.

– Otras dirigidas a la misma finalidad.

b) Invernaderos, viveros, etc.

Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando una batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

c) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas. Comprenden:

– Establos.

– Salas de ordeño y locales para conservación de leche.

– Estercoleros y depósitos de purines.

– Almacenamiento y conservación de útiles y productos.

– Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas granos, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica).

– Refugios y bordas para las actividades ganaderas de pastoreo. (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o transterminante).

– Construcciones auxiliares abiertas en explotaciones ganaderas (construcciones o naves de sombra donde los animales pueden protegerse de las inclemencias del tiempo y/o alojar comederos, bebederos o elementos análogos).

– Comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).

– Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

d) Actividades ganaderas especiales. Incluyen:

– Explotaciones ganaderas alternativas: establecimientos incluidos en el concepto de núcleos zoológicos.

– Explotaciones avícolas de carne.

– Granjas cinegéticas: su regulación y clasificación será la indicada en la normativa vigente sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas (actualmente Orden de 24 de enero de 1974 por la que se dictan normas sobre ordenación zootécnico-sanitaria de granjas cinegéticas —derogada en la forma indicada por el Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne—, y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de julio de 1975).

– Piscifactorías (instalaciones dedicadas al cultivo y/o la recría de pescados continentales).

e) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agraria. Comprenden:

– Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras.

– Lagares de elaboración de sidra, y bodegas para producción de vino y txakolí.

– Queserías y demás productos lácteos.

– Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados.

– Envasados de la miel y otros productos ganaderos.

– Otras dirigidas a la misma finalidad.

f) Basogintzako jarduerei zuzenean loturiko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Honako hauek dira:

– Tresnak, makinaria eta produktuak gordetzea eta kontserbatzea.

– Titulartasun publikoko basoak zaintzen aritzen den langileriari ostatu emateko instalazioak.

g) Nekazaritza ustiapena osatzeko jarduerak burutzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Jarduera osagarritzat hartuko dira ustiategian bertan egiten diren jarduerak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Horien artean, honakoak sartzen dira:

– Ustiategiko produktuen zuzeneko salmenta.

– Ustiategian bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea.

– Bertako produktuen artisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogia egiteko labeak eta abar)

– Naturari eta landa inguruneari lotutako aisialdiarekin, gozamenduarekin eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (landa guneetako zaldi ibiliak, haurrentzako parkeak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar).

– Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

h) Nekazaritzako industriak. Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, arrazoi ezberdinengatik (jatorrizko izendapen batekin edo zonako ekoizpenarekin zerikusia duten arrazoiak, osasun arazoak eta abar) landa lurzoruan ezarri behar direnak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera laguntzarritzat jotzen ez direnak. Hauek dira, besteak beste:

– Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, ustiategi bati zuzenean loturik ez daudenak.

– Lehenengo transformazioko basogintzako industriak: zura zerratzea eta leuntzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.

– Nekazaritza elikadurako industriak eta bigarren eraldaketako basogintzakoak, lehenengo eraldaketa ere egiten dutenean.

i) Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzen eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.

j) Nekazal turismoko establezimendua eta landa kanpina, Landa ingurunean turismoko ostatu establezimenduak arautzen dituen irailaren 23ko 210/1997 Dekretuaren bitartez araututako moduan (EHAA, 195. zk., 1997ko urriaren 13koa).

2. Interes publikoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

Beraien izaera eta ezaugarrien ondorioz nahitaez landa inguruan kokatuta egon beharreko zerbitzuak eskainiko dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, erabilera publikoa edo gizarte-interesekoa badute, hori horrela dela arloko legediak edo lurralde planeamenduak eta hirigintzari buruzko eskumena duen Arabako Foru Aldundiko erakundeak adierazi badute –lurzoru eta hirigintzako ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluan ezarritakoaren arabera eta lege hori garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan ezarritakoaren arabera- eta sistema orokortzat hartu ez badira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3. artikuluari jarraiki, aurreko paragrafoan sartutako jarduerak baimentzeko eta, gainera, ingurumen eraginaren bakarkako aitorpena behar badute, eta 5.000 m^2 baino gehiagoko lurzoru azalerari eragiten dioten horietan, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan adierazitakoari jarraiki.

Honako hauek dira:

a) Aurreko paragrafoetan adierazten diren inguruabarrak eta baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

f) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal. Comprenden:

– Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

– Instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales de titularidad pública.

g) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria. Se consideran actividades complementarias a la actividad principal agraria, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas:

– Venta directa de los productos de la explotación.

– Degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación.

– Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.).

– Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.).

– Infraestructuras de producción de energía renovable.

h) Industrias agrarias. Son industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria. Comprenden entre otros:

– Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

– Industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación y otros, etc.

– Industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación.

i) Edificio de una vivienda familiar vinculada estrictamente a una explotación agraria para residencia de los titulares de la misma.

j) Establecimientos de Agroturismo y el Camping rural reglados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre (BOPV nº 195, de 13 de octubre de 1997).

2. Edificios, construcciones e instalaciones declaradas de interés público.

Edificios, construcciones e instalaciones que estén destinadas a prestar servicios que, por su naturaleza y características, deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural, siempre que tengan el carácter de interés público cuya declaración haya sido otorgada genéricamente por la legislación sectorial o planeamiento territorial, y por el órgano competente en materia urbanística de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, y que, además, no deban tener la consideración de sistemas generales.

De acuerdo al artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental, y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 m^2, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Comprenden:

a) Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias en las que se dan las circunstancias y las condiciones indicadas en los párrafos anteriores.

b) 1.3.1.16. artikuluko ("Definizioak eta motak") 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdiko gune kontzentratuak.

c) Gune zoologikoak, ehiza haztegiak eta bestelako abeltzaintza ustiategiak, zein abeltzaintza jarduera berezien barruan sartzen baitira.

Horrelakotzat hartzen dira jarduera nagusia gune zoologikoei buruzko Eusko Jaurlaritzako apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuaren mende duten establezimenduak. Erabilera hau soilik izango da baldin eta erabileraren jarduera nagusiak landa lurrean kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori-dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilera honetan sailkatuko.

d) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak

Instalazio zehatzen multzoa hartzen dute, adibidez hauek: dorreak, irrati estazio igorle-hartzaileak, telebista eta satelite bidezko komunikazioa, eta komunikazioetako beste instalazio batzuk, antzeko eragina dutenak.

e) Energia berriztagarriak sortzeko parkeetako instalazio teknikoak.

f) Errepideko jabari publikoko eremuaren alboan dauden erregai hornitegiak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.

g) Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaera eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

1.6.2.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak

1. Artikulu honetan, landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilerak arautzen dira, hau da, garapeneko plangintzarik behar ez dutenak.

Alde batera geratzen dira udalez gaindiko organoek, beren eskumen propioak baliatuz, gara ditzaketen Lurraldearen Arloko Planak (LAP) nahiz Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c artikuluan jasotako plan bereziak aplikatzearen ondotik jarri behar diren erabilerak eta jarduerak, hain zuzen ere 1.6.1.4. artikuluan arautu bezala ("Beste erabilera batzuen ezarpena, lurralde edota hirigintza plangintza egin eta gero").

2. Antolamendu globalak baimendutako eraikuntza erabilerak zehazteko, arau orokor hauetako 1.3.1. "Lurraren erabilerak" kapituluan definitutakoak baimenduko dira, 1.6.2.1. "Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa" artikuluan, artikulu honetako hurrengo puntuetan, eta 1.6.1.3. "Lotespen gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan xedatutako ezaugarriak eta baldintzak betez gero.

3. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak.

Planeamendu orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

a) Artikulu honetan baimendutzat aipatzea.

b) 8. idatz zatiko ("LAAetako Ingurumen Fisikoaren Antolamendua") 5.2. puntuan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita Arrasate – Bergarako (Deba Goiena) lurralde plan partzialean (LPP) jasotakoak ere.

c) Arloko plan eta araudiek ezartzen dituzten baldintzak betetzea.

d) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak barne hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.

e) 1.6.1.1. "Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak" artikuluan jasotako muga eta baldintza orokorrak betetzea.

f) 1.6.2.3. "Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan eta lurzoru urbanizaezinaren azpisailkapenean erabilera eta eraikinei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan baldintza gainjarrietako eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea.

b) Las áreas de recreo concentrado receptoras del uso definido en el artículo 1.3.1.16. "Definición y clases", punto 4.

c) Los núcleos zoológicos, a excepción de las granjas cinegéticas y de las explotaciones ganaderas alternativas que se integran dentro del uso de actividades ganaderas especiales.

Se consideran como tales los establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo no urbanizable (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquéllas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.).

d) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

Comprenden el conjunto de instalaciones puntuales tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

e) Instalaciones técnicas de parques de producción de energías renovables.

f) Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera, no insertas en áreas de servicio.

g) Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, deba emplazarse en el medio rural.

Artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivas autorizadas por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas

1. En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales, es decir, sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Quedan al margen los usos y actividades que puedan implantarse en aplicación de los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) que puedan formular los órganos supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias, y de los Planes Especiales previstos en el artículo 59.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, tal y como se regulan en el artículo 1.6.2.4. "Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico".

2. Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados por la ordenación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el Capítulo 1.3.1. "Usos del suelo" de estas Normas Generales, en el que se den las características y circunstancias previstas en el artículo 1.6.2.1. "Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1-de Especial Protección y J.2-Preservadas", en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas vinculantes superpuestas".

3. Condiciones generales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a) Que se cite como autorizado en este artículo.

b) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 5.2 del apartado 8, "La Ordenación del Medio Físico de las DOT", así como las contenidas en el Plan Territorial Parcial (PTP) de Mondragón - Bergara (Alto Deba – Deba Goiena).

c) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativas sectoriales.

d) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.

e) Que cumpla las limitaciones y condiciones generales recogidas en el artículo 1.6.1.1. "Condiciones generales de edificación y uso".

f) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos y condicionantes superpuestos adicionales del artículo 1.6.2.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos y edificaciones en las áreas con condicionantes superpuestos, zonas de afección de infraestructuras y en la subcategorización del suelo no urbanizable"

g) Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioak ezarritako neurri babesle, zuzentzaile edo orekatzaileak edukitzea, horiek exijitu daitezkeen kasuetan.

4. Balio naturala edukitzeagatik J.1.1. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Zona honetan, babesa eragiten duen arloko araudi aplikagarrian xedatutakoa aplikatuko da, alegia,

– Urkiolako Parke Naturala: Erabilera eta Kudeaketako Plan Zuzentzailea (EKPZ), Urkiolako Parke Naturala Erabili eta Kudeatzeko Plan Zuzentzailearen zati arauemailea onartzeko maiatzaren 30eko 111/2006 Dekretuaren eta maiatzaren 30eko 111/2006 Dekretuko akatsen zuzenketaren bidez arautua, eta Urkiolako Parke Naturaleko Natura Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP, Urkiolako Parke Naturaleko Natura Baliabideak Antolatzeko Plana onartzeko ekainaren 18ko 147/2002 Dekretua) (Urkiolako Parke Naturalaren izendapenari buruzko abenduaren 29ko 275/1989 Dekretua; Urkiolako Parke Naturalaren izendapenari buruzko abenduaren 29ko 275/1989 Dekretua bigarrenez aldatzeko 252/1995 Dekretua).

– Natura 2000 sarea (Urkiola GKT, ES2130009; eta Zadorra sistemako urtegiak GKT, ES2110011): Kontseiluaren 92/43/CEE Zuzentaraua, 1992ko maiatzaren 21ekoa, habitat naturalak eta basa fauna eta flora onez zaintzeari buruzkoa, eta 42/2007 Legea, abenduaren 13koa, Natura Ondareari eta Bioaniztasunari buruzkoa.

– Natura eremu garrantzitsuen katalogo irekia: Urkiola (2009, 20 kodea) eta Uribarri-Ganboa eta Urrunaga urtegiak (2009, 60 kodea).

– LAAetako natura intereseko eremua: Albinagoiako pagadia.

– Baso autoktonoek okupatutako erabilgarritasun publikoko mendiak: 11/2007 Foru Araua, martxoaren 26koa, Mendiei buruzkoa.

b) Halakorik ez balego, ikerkuntza eta barreiapen zientifikoari lotutako interes publikoko jarduerak, ingurumen hezkuntzakoak edota tokia bera zaindu eta mantentzera zuzendurikoak baimenduko dira.

5. Balio historikoa eta kulturala edukitzeagatik J.1.2. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Zona honetan, gai horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruko organo eskumendunak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.

b) Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

6. Basoko balioa edukitzeagatik J.1.4. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Ingurumenari buruzko ikerketa, hedapen eta hezkuntzari lotuta edo espazioa bera babestera bideratutako erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko jarduerak eta haien eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluaren arabera) eta natura inguruneari buruzko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua eta mendi aterpe publikoak.

b) B motako zerbitzu instalazio tekniko ez linealak, baso masa autoktonoek (hostozabalen baso autoktonoak) okupatutako zonetan izan ezik.

c) Artzaintzari zuzenean lotutako jarduerak eta eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (aterpeak eta bordak), basoko landare autoktonoek estalitako zonetan eta bistako arro zabalak dituzten puntu gorenetan izan ezik.

d) Ingurumena babesteko basogintza jarduerak, haien xedea basoko zonak onez zaindu eta hobetzea bada.

e) Erabilgarritasun publikoko mendietan kokatutako eta mendien Foru Arauak baimendutako basogintza jarduerak eta zuzenean haiei lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Salbuespen gisa, eraikin, eraikuntza eta instalazio horiek galarazita daude basoko landaretza autoktonoak estalitako zonetan (hostozabalen baso autoktonoak).

g) Que incluya las medidas protectoras, correctoras o compensatorias impuestas por la correspondiente evaluación de impacto ambiental, en los casos en los que esta sea exigible.

4. Usos autorizados en la zona J.1.1. Zona de especial protección por su valor natural.

a) En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección, esto es,

– Parque Natural de Urkiola: el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), regulado mediante el Decreto 111/2006, de 30 de mayo, por el que se aprueba la parte normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Urkiola, y Corrección de errores del Decreto 111/2006, de 30 de mayo, y el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN, Decreto 147/2002, de 18 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Urkiola) del Parque Natural de Urkiola (Decreto 275/1989, de 29 de diciembre, de declaración de Parque Natural de Urkiola; Decreto 93/1994, por el que se modifica la composición del patronato del Parque Natural de Urkiola; Decreto 252/1995, de segunda modificación del Decreto 275/1989, de 29 de diciembre, de declaración del Parque Natural de Urkiola).

– Red Natura 2000 (LIC Urkiola, ES2130009; y LIC Embalses del Sistema del Zadorra, ES2110011): Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

– Catálogo abierto de Espacios Naturales Relevantes: Urkiola (2009, Código 20) y Embalses de Ullivarri-Gamboa y Urrunaga (2009, Código 60).

– Área de Interés Naturalístico de las DOT: Hayedo de Albinagoia.

– Montes de Utilidad Pública ocupados por bosques autóctonos: Norma Foral de Montes 11/2007, de 26 de marzo.

b) En su defecto, se autorizarán las actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y/o las dirigidas a la conservación y protección del propio espacio.

5. Usos autorizados en la zona J.1.2. Zona de especial protección por su valor histórico-cultural.

a) En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa de aplicación en la materia, admitiéndose los usos constructivos que autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

b) En su defecto, quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección y aquéllos dirigidos a la investigación, educación y divulgación cultural.

6. Usos autorizados en la zona J.1.4. Zona de especial protección por su valor forestal.

a) Actividades y sus edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (según artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o a cualquier otra dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y los refugios de montaña de carácter público.

b) Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, salvo en aquellas zonas ocupadas por masas forestales autóctonas (bosques autóctonos de frondosas).

c) Actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo (refugios y bordas), salvo en las zonas cubiertas por vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas) y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

d) Actividades forestales o selvícolas destinadas a la protección ambiental cuyo fin sea la conservación y mejora de las zonas forestales.

e) Actividades forestales o selvícolas y las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las mismas, situados en los Montes de Utilidad Pública y autorizados por la Norma Foral de Montes. Excepcionalmente quedan prohibidas estas edificaciones, construcciones e instalaciones en las zonas cubiertas por vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas).

7. Nekazaritza, abeltzaintza eta larretarako balioa edukitzeagatik J.1.5. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko jarduerak eta haien eraikin, eraikuntza eta instalazioak (lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluaren arabera), haien izaera eta ezaugarriengatik, ezinbestean zona horretan kokatu behar badira.

b) B motako zerbitzu instalazio tekniko ez linealak, baso masa autoktonoek (hostozabalen baso autoktonoak) okupatutako zonetan izan ezik.

c) Nekazaritza eta abeltzaintza jarduerei zuzenean lotutako jarduerak eta eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (aterpeak eta bordak), basoko landare autoktonoek estalitako zonetan (hostozabalen baso autoktonoak) eta bistako arro zabalak dituzten puntu gorenetan izan ezik.

d) Oinarri eraikinik ez duten nekazaritza ustiategiak.

8. Azaleko urak babesteko J.1.7. Zonan baimendutako erabilerak.

a) EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planeko (isurialde kantauriarra eta mediterraneoa) araudiko F.1 idatz-zatian aurreikusitakoak.

b) Euskadiko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planeko G (mendiko abereen uraska baltsak) eta E (Urtegiak) tipologientzat aurreikusitakoak.

9. Natura interesa dela-eta babestutako J.2.1. eremuan baimentzen diren erabilerak.

a) Zientzia, topografia, basogintza edo antzeko beste edozein zioengatik lurzoru hartzailean ezinbestean kokatu behar diren erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko jarduerak eta haien eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluaren arabera) eta aisialdi kontzentratua eta mendi aterpe publikoak.

b) B motako zerbitzu instalazio tekniko ez linealak, baso masa autoktonoek (hostozabalen baso autoktonoak) okupatutako zonetan izan ezik. Gainera, haiek instalatzeko haien ingurumen-inpaktuen garrantziaren ebaluazio sakona egin beharko da, baimen daitezkeen erabakitzeko.

c) Ingurumena babesteko basogintza jarduerak, haien xedea basoko zonak onez zaindu eta hobetzea bada.

d) Artzaintzari zuzenean lotutako jarduerak eta eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (aterpeak eta bordak), basoko landare autoktonoek estalitako zonetan eta bistako arro zabalak dituzten puntu gorenetan izan ezik.

10. Interes historiko eta kulturalagatik babestutako J.2.2. zonan baimendutako erabilerak.

a) Babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

11. Bere baso arloko interesa dela-eta babestutako J.2.4. eremuan baimentzen diren erabilerak.

a) Ingurumenari buruzko ikerketa, hedapen eta hezkuntzari lotuta edo espazioa bera babestera bideratutako erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko jarduerak eta haien eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluaren arabera) eta natura inguruneari buruzko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua eta mendi aterpe publikoak.

b) B motako zerbitzu instalazio tekniko ez linealak, baso masa autoktonoek (1.6.2.3. artikuluko 4. idatz-zatiko C puntuan definitutako hostozabalen baso autoktonoak) okupatutako zonetan izan ezik.

c) Artzaintzari zuzenean lotutako jarduerak eta eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (aterpeak eta bordak), eta haien produktuen lehen eraldaketan laguntzera bideratutakoak –abeltzaintza ustiategiarenak berarenak bakar-bakarrik badira-, baso masa autoktonoek (1.6.2.3. artikuluko 4. idatz-zatiko C puntuan definitutako hostozabalen baso autoktonoak) okupatutako zonetan eta bistako arro zabalak dituzten puntu gorenetan izan ezik

7. Usos autorizados en la zona J.1.5. Zona de especial protección por su valor agroganadero y de campiña.

a) Actividades y sus edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (según artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) que, por su naturaleza y características, deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

b) Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, salvo en aquellas zonas ocupadas por masas forestales autóctonas (bosques autóctonos de frondosas).

c) Actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agroganaderas (refugios y bordas), salvo en las zonas cubiertas por vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas) y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

d) Explotaciones agrarias no sustentadas en ningún tipo de edificación.

8. Usos autorizados en la zona J.1.7. Zona de protección de aguas superficiales.

a) Las previstas en el apartado F.1 de la normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, vertientes cantábrica y mediterránea.

b) Las previstas para las tipologías G (Balsas abrevadero de ganado de montaña) y E (Embalses) de la normativa del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas del País Vasco.

9. Usos autorizados en la zona J.2.1. Zonas preservadas por su interés natural.

a) Actividades y sus edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (según artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, o cualquiera otra análoga, así como el recreo concentrado y los refugios de montaña de carácter público.

b) Las instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal tipo B, salvo en aquellas zonas ocupadas por masas forestales autóctonas (bosques autóctonos de frondosas). Adicionalmente, su instalación requerirá una exhaustiva evaluación de la magnitud de sus impactos ambientales a efectos de determinar su autorización.

c) Actividades forestales o selvícolas destinadas a la protección ambiental cuyo fin sea la conservación y mejora de las zonas forestales.

d) Actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo (refugios y bordas), salvo en las zonas cubiertas por vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas) y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

10. Usos autorizados en la zona J.2.2. Zonas preservadas por su interés histórico-cultural.

a) Los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección y aquéllos dirigidos a la investigación, educación y divulgación cultural.

11. Usos autorizados en la zona J.2.4. Zona preservada por su interés forestal.

a) Actividades y sus edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (según artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o a cualquier otra dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y los refugios de montaña de carácter público.

b) Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, salvo en aquellas zonas ocupadas por masas forestales autóctonas (bosques autóctonos de frondosas definidos en el punto C, apartado 4, del artículo 1.6.2.3).

c) Actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo (refugios y bordas), así como las destinadas a apoyar la primera transformación de sus productos —siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera—, salvo en las zonas cubiertas por vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas definidos en el punto C, apartado 4, del artículo 1.6.2.3) y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

d) Basogintza jarduerak eta haiei zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Salbuespen gisa, eraikin, eraikuntza eta instalazio horiek galarazita daude basoko landaretza autoktonoak estalitako zonetan (1.6.2.3. artikuluko 4. idatz-zatiko C puntuan definitutako hostozabalen baso autoktonoak).

12. Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela-eta babestutako J.2.5. eremuan baimentzen diren erabilerak.

a) Erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko jarduerak eta haien eraikin, eraikuntza eta instalazioak (lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluaren arabera), haien izaera eta ezaugarriengatik, ezinbestean zona horretan kokatu behar badira.

b) B motako zerbitzu instalazio tekniko ez linealak, baso masa autoktonoek (1.6.2.3. artikuluko 4. idatz-zatiko C puntuan definitutako hostozabalen baso autoktonoak) okupatutako zonetan izan ezik.

c) Nekazaritzako jarduerei zuzenean loturiko jarduerak eta eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

d) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, nekazaritza ustiategiarenak berarenak soilik direnean.

e) Nekazaritza jarduera nagusia osatzeko jarduerak burutzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

f) Nekazaritza industriak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.

g) Berotegiak, mintegiak eta abar.

h) Abeltzaintzako jarduerei zuzenean loturiko jarduerak eta eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

i) Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzen eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.

j) Nekazal turismoko establezimendua eta landa kanpina, Landa ingurunean turismoko ostatu establezimenduak arautzen dituen irailaren 23ko 210/1997 Dekretuaren bitartez araututako moduan (EHAA, 195. zk., 1997ko urriaren 13koa).

k) Ingurumena babesteko basogintza jarduerak, haien xedea basoko landaretza autoktonoa (hostozabalen baso autoktonoak) onez zaindu eta hobetzea bada.

1.6.2.3 artikulua. Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan eta lurzoru urbanizaezinaren azpisailkapenean erabilera eta eraikinei ezarritako muga gehigarriak

A) Gainjarritako baldintzatzaileek ezarritako muga gehigarriak:

1. Eremu higagarriak.

P-1 “Udal mugartearen sailkapena” plano seriean grafiatuta geratu dira.

a) Debekatuta daude eraikuntzazko erabilerak obra proiektuetan ez baldin badira sartzen lurzoruaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarririk ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.

b) Edonola ere, lurzoru urbanizaezinaren lursail zehatzari eta halabeharrez lotuta ez dauden berezko erabilerak debekatuta egongo dira.

2. Akuiferoen urrakortasun eremua.

P-1 “Udal mugartearen sailkapena” plano seriean grafiatuta geratu dira.

a) Galarazita dago lurzoruari kutsadura igor diezaioketen erabilerak ezartzea eta, berariaz, negutegiak, baita zuzenean edo zeharka lurpeko uren kalitateari erasan diezaioketenak, jarduerei buruzko eskumena duen erakundeak, kokapenaren ezaugarriak berariaz aintzat hartu ondoren, baimendu ezean. Kasu horretan, edonola ere, lurpeko urentzat kaltegabea dela bermatzeko eskatuko da.

b) Nekazaritzako eta basogintzako jarduerak dituzten zonetan Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodetik etorritako irizpideak aintzat hartu beharko dira (Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 22ko 390/98

d) Actividades forestales o silvícolas y las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las mismas. Excepcionalmente quedan prohibidas estas edificaciones, construcciones e instalaciones en las zonas cubiertas por vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas definidos en el punto C, apartado 4, del artículo 1.6.2.3).

12. Usos autorizados en la zona J.2.5. Zona preservada por su interés agroganadero.

a) Actividades y sus edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (según artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) que, por su naturaleza y características, deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

b) Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, salvo en aquellas zonas ocupadas por masas forestales autóctonas (bosques autóctonos de frondosas definidos en el punto C, apartado 4, del artículo 1.6.2.3).

c) Actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas.

d) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean, única y exclusivamente, de la propia explotación agraria.

e) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias a la actividad principal agraria.

f) Industrias agrarias, siempre que justifiquen la necesidad ineludible de emplazarse en esta zona.

g) Invernaderos, viveros, etc.

h) Actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

i) Edificio de una vivienda familiar vinculada estrictamente a una explotación agraria a para residencia del agricultor titular de la misma.

j) Establecimiento de Agroturismo y el Camping rural reglados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre (BOPV nº 195, de 13 de octubre de 1997).

k) Actividades forestales o selvícolas destinadas a la protección ambiental cuyo fin sea la conservación y mejora de la vegetación forestal autóctona (bosques autóctonos de frondosas).

Artículo 1.6.2.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos y edificaciones en las áreas con condicionantes superpuestos y en la subcategorización del suelo no urbanizable

A) Limitaciones adicionales impuestas por los condicionantes superpuestos:

1. Áreas erosionables.

Quedan recogidas en la serie de planos P-1 “Calificación del término municipal”.

a) Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

b) En cualquier caso, quedan prohibidos los usos que no estén ligados ineludiblemente al terreno concreto y propios del suelo no urbanizable.

2. Área de vulnerabilidad de acuíferos.

Quedan recogidas en la serie de planos P-1 “Calificación del término municipal”.

a) Se prohíbe la implantación de aquellos usos que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo, y expresamente los invernaderos, y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación, exigiéndose en todo caso la garantía de la inocuidad para las aguas subterráneas,

b) En las zonas con actividades agrarias deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la apli-

Dekretua), herbizidak, landare osasuneko produktuak edo ongarritzekoak erabiltzerakoan. Akuiferoentzat kutsagarri izatera irits daitezkeen dosiak saihestu egingo dira.

c) Zona horietan 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 eratorritako gomendioak jasoko dira.

d) Berariaz galarazita daude lurpeko urak kutsa ditzaketen edozein motatako isuriak (solidoak edo likidoak), eta isuriak bideratu beharko dira eremu horietatik kanpo baimendutako eraikinetan.

3. Urak gainez egin dezakeen eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Eremu hauetan Uraren Euskal Agentziak egindako lurzoruaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzoruen erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala.

Dena dela, Ur Jabari Publikoaren Erregelamenduko 14. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan (urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua. BOE, 2008ko urtarrilaren 16koa).

4. Ustezko arkeologia eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

a) Eremu horiek kultura, gazteria eta kirol sailburuaren 1997ko maiatzaren 26ko ebazpen bidez bat datoz EAEk balizko gune arkeologiko izendatutako eremuekin (EHAA 189, 1997ko uztailak 3). Eremu horiek dokumentu honetako B.3n jaso dira -HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK-.

b) Edozein eraikuntza jarduera egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, hala badagokio, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzazko erabilerarik ezarri.

B) Gainjarritako baldintzatzaileek ezarritako muga gehigarriak:

1. Pasabide ekologikoak.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoan bildu dira.

a) Gaian eskumena duen organoak korridore ekologikoak araupetzeko berariazko planifikazio eta kudeaketa neurriak onartzen ez dituen artean, ondoko b), c) eta d) ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan:

b) Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta korridore ekologikoetan erasana duten gainerako erabilerak baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoko lotura ekologiko eta paisajistikoaren estrategian jasotako lotzeko funtzio berezia duten espazioen kasuan, ingurumen eraginen neurriari buruzko berariazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori ingurumen arloko foru organoak egingo du, horrek neurtuko du ondorioen zenbatekoa eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia bat etorrita Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduko 23 eta 24 artikuluetan xedatutakoarekin, Eremu Fisikoaren Elementu eta Prozesuen gainean LAAetako jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2. paragrafoa) esandakoarekin, eta Arrasate—Bergarako (Feba Goiena) LPPko ingurumen araudiek ingurunea antolatzeari buruz xedatutakoarekin.

cación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

c) En el caso de la construcción en estas zonas 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, recogiéndose las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.

d) Se prohíben expresamente los vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos) que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos, debiendo canalizarse los vertidos en aquellas edificaciones autorizadas fuera de estas áreas.

3. Áreas inundables.

Quedan recogidas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

En estas áreas serán de aplicación los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua como normativa complementaria a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. BOE de 16 de enero de 2008).

4. Áreas de presunción arqueológica.

Quedan recogidas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

a) Corresponden con las Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco por Resolución de 15 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 189 de 3 de octubre de 1997) incluidas en el B.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES del presente documento.

b) Antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará, ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

B) Limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos adicionales:

1. Corredores ecológicos.

Quedan recogidos en el plano P-1.1 "Calificación del Término Municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

a) En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para la regulación de los Corredores Ecológicos por el órgano competente en la materia se atenderá a lo establecido en los apartados b), c) y d) siguientes.

b) La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los Corredores Ecológicos, en especial para los espacios con especial función conectora recogidos en la estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística del Territorio Histórico de Álava, requerirá de informe previo de valoración específico sobre la magnitud de los efectos ambientales, a emitir por el Órgano foral en materia ambiental, que valorará la magnitud de los efectos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas a la consideración de los elementos y Procesos del Medio Físico (capítulo 8, apartado 5.2), así como al conjunto de regulaciones ambientales del PTP de Mondragón - Bergara (Alto Deba – Deba Goiena).

c) Esku-hartzeek mugatutako eremuari lotutako korridore ekologiko izatea bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan edo proiektuetan korridore ekologikoak baldin badaude, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat egin beharko dute, ingurunearekiko egokia izango dena hain zuzen.

d) Lurzatien itxidurak 18 metro urrunduko dira korridore horien Jabari Publiko Hidraulikotik.

2. Paisaia bereziak eta nabarmenak.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoan bildu dira.

a) Gaian eskumena duen organoak paisaia berezi eta nabarmenak araupetzeko berariazko planifikazio, kudeaketa eta zainketa neurriak onartzen ez dituen artean, ondoko b) eta c) ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan:

b) Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta paisaia berezi eta nabarmenetan eragina izan dezakeen beste edozein erabilera baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoaren katalogoan jasotakoetan (irailaren 27ko 829/2005 Erabakia, diputatuen kontseiluarena, Arabako Lurralde Historikoko paisaia berezi eta nabarmenen katalogoa onartzen duena), ingurumen eraginen neurriari buruzko berariazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori paisaia arloan eskumena duen foru organoak egingo du eta horrek baloratuko du paisaian egon daitezkeen eraginen garrantzia eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia, mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauko 23 eta 24. artikuluetan xedatutakoa betez.

c) Esku-hartzeek mugatutako eremuari lotutako paisaia berezi eta nabarmeneko izaera bermatu beharko dute. Paisaia berezi eta nabarmenak dauden lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat izan beharko dute; proiektu hori inguruarekin bat etorriko da eta paisaia lehengoratzeko ekintzak burutzeko eta sor ditzakeen ondorio kaltegarriak gutxitzeko izango da.

3. Europar Batasunaren intereseko habitatak.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoan bildu dira.

a) Aramaio udalerrian topatutako batasunaren intereseko habitaten zerrendarekin bat datoz, hain zuzen ere habitat naturalak eta basa fauna eta flora zaintzeari buruzko 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentarauan definiturikoan.

b) Esku-hartzeek mugatutako eremuari lotutako batasunaren intereseko habitat izaera bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan edo proiektuek, lurzoru horietan batasunaren intereseko habitatak sartzen badira, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat ere egin beharko dute, ingurunearekiko egokia izango dena hain zuzen.

4. Atsedenleku naturala.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoan bildu da.

a) Besteak beste, herritarri aisia eta olgetarako jardueretara bideratutako natura ingurunean kokatutako espazioari dagokio, eta haren antolamendua, trataera eta gozamena haien natura eta landa izaera gordetzea bermatzeko moduan burutu behar dira.

Honako xedeak dauzka: natura ingurunearen mantenu eta zaintzari ekarpen on eta aktiboa egitea, bertan nekazaritza jarduerak eta ustiategiak finkatzea eta sortzea, hiri inguruneak eragindako tentsioetatik urrunduz, eta herritarrak natura ingurunera hurbiltzera bultzatzea, haiek begirunez erabiliko dutela bermatzeko baldintzetan, eta natura ingurunean ezagutzeko eskola didaktikotzat hartu eta erabiliko dira.

b) Haiek garatu eta ezartzeko lurzoru urbanizaezineko plan berezi bat idatzi beharko da, dokumentu honetako 1.6.2.4. "Beste erabilera

c) Las intervenciones deberán garantizar la condición de Corredor Ecológico asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan Corredores Ecológicos deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

d) Los cierres de las parcelas se separarán 18 m. del Dominio Público Hidráulico pertenecientes a tales corredores.

2. Paisajes singulares y sobresalientes.

Están recogidos en el plano P-1.1 "Calificación del Término Municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

a) En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación, gestión y conservación específicas para la regulación de los Paisajes Singulares y Sobresalientes por el órgano competente en la materia se atenderá a lo establecido en los apartados b) y c) siguientes.

b) La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los Paisajes Singulares y Sobresalientes, en especial para los recogidos en el catálogo del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo 829/2005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre, que aprueba el Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava), requerirá de informe previo de valoración específico sobre la magnitud de los efectos ambientales, a emitir por el Órgano foral en materia de paisaje, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes.

c) Las intervenciones deberán garantizar la condición de Paisaje Singular y Sobresaliente asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan Paisajes Singulares y Sobresalientes deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecutar las actuaciones de restauración paisajísticas correspondientes.

3. Hábitats de interés comunitario.

Están recogidos en el plano P-1.1 "Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

a) Corresponden con el listado de hábitats de interés comunitario localizados en el término municipal de Aramaio y definidos en la Directiva 92/43/CEE del consejo del 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

b) Las intervenciones deberán garantizar la condición de Hábitats de Interés Comunitario asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan Hábitats de Interés Comunitario deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

4. Área Recreativa Natural.

Está recogida en el plano P-1.1 "Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

a) Corresponde con un espacio ubicado en el medio natural destinado a, entre otras, actividades de ocio y esparcimiento de la población, cuya ordenación, tratamiento y disfrute ha de ser planteado en condiciones que garanticen la preservación del carácter natural y rural de los mismos.

Pretende una contribución positiva y activa al mantenimiento y preservación del medio natural, la consolidación y la creación de actividades y explotaciones agrarias en el mismo, alejándolas de tensiones derivadas del medio urbano, y la incentivación del acercamiento de la población al medio natural, en condiciones que garanticen el uso respetuoso de éste por parte de aquella, siendo considerado y utilizado como escuelas didácticas de conocimiento del medio natural.

b) Para su desarrollo e implantación se deberá redactar un Plan Especial en Suelo No Urbanizable de acuerdo al artículo 1.6.2.4.

batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik" artikulua betez.

5. Hiri garapenik gabeko korridoreak.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoan bildu dira.

a) Espazio horren funtsezko helburua, kokapena, paisaia balioak eta lurralde ereduan duen integrazio baldintzak direla-eta, dituen ezaugarri bereziak zaintzea da.

b) Aplikazio araubidea Arrasate – Bergarako (Deba Goiena) Lurralde Plan Partzialeko 55. artikuluan jaso da.

6. EAEko trenbide sarearen erreserba zerrenda.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoan bildu da.

a) Trenbidearen herri-jabariaren eraketak behar dituen zehaztapenak, doikuntzak eta egokitzapenak jasotzeko bezain zabala den eraketa zerrendari dagokio.

b) Proiekzio teknikoko tresnak eta azpiegitura burutzen ez diren bitartean, Trenbidezko Komunikazioen Sistema Orokorrarentzat jasotakoekin bateragarriak diren erabilerak baino ez daude baimenduta.

c) Azpiegitura hori burututakoan, trenbide erabilerako herri-jabarikoari lotuta geratu ez diren erreserba zerrendek kokatuta dagoen zonari aplikatzen zaion araudiaren pean jarraituko dute, eta ez dira b) idatzzatiko mugaketen mende egongo.

C) Lurzoru urbanizaezinaren azpi-kategorizazioak edo azpi-zonakatzeak ezarritako murrizketa gehigarriak:

1. Urkiolako Parke Naturala (J.1.1-1):

P-1.2 "Lurzoru urbanizaezinaren azpi-zonakatzea".

a) 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 4 puntura –Balio naturala edukitzeagatik J.1.1. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak- jotzen du.

b) Urkiolako Parke Naturalari dagokio.

2. Albinagoiako pagadia (J.1.1-2):

P-1.2 "Lurzoru urbanizaezinaren azpi-zonakatzea" planoan jaso dira.

a) 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 4 puntura –Balio naturala edukitzeagatik J.1.1. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak- jotzen du.

b) Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetako (LAA) natura intereseko eremuari dagokio.

3. Natura 2000 sarea (J.1.1-3 eta J.1.1-4):

a) 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 4 puntura –Balio naturala edukitzeagatik J.1.1. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak- jotzen du.

b) J.1.1-3: Urkiola GKTri dagokio (ES2130009)

J.1.1-4: Zadorraren sistemako urtegiak GKTri dagokio (ES2110011)

4. EAEko natura gune garrantzitsuen katalogo irekia (J.1.1-5 y J.1.1-6):

a) 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 4 puntura –Balio naturala edukitzeagatik J.1.1. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak- jotzen du.

b) J.1.1-5: Urkiolako natura gune garrantzitsua (2009, 20 kodea)

J.1.1-6: Uribarri-Ganboa eta Urrunagako urtegietako natura gune garrantzitsua (2009, 60 kodea)

4. Baso masa autoktonoak:

Zonako habitatak eta balizko landaretza birsor ditzaketen landaretza autoktonoko guneak, edo ibaiertzei edo lurzatien mugei

"Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico" del presente documento.

5. Corredores sin desarrollo urbano.

Están recogidos en el plano P-1.1 "Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

a) Corresponde con un espacio cuyo objetivo fundamental es el de preservar sus características singulares, por su localización, por sus valores paisajísticos y por sus condiciones de integración en el modelo territorial.

b) El régimen de aplicación esta recogido en el artículo 55 del Plan Territorial Parcial de Mondragón - Bergara (Alto Deba – Deba Goiena).

6. Banda de reserva de la Red Ferroviaria de la CAPV.

Está recogida en el plano P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

a) Corresponde con una banda de configuración lo suficientemente amplia para poder albergar las necesarias concreciones, ajustes y adaptaciones que la efectiva configuración del dominio público ferroviario requiera.

b) Mientras no se lleven a cabo los correspondientes instrumentos de proyección técnica y la ejecución de dicha infraestructura, sólo se permiten aquellos usos compatibles con los recogidos para el Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias.

c) Una vez se lleve a cabo la ejecución de dicha infraestructura, las bandas de reserva que no hayan quedado efectivamente vinculadas al dominio público de uso ferroviario mantendrán la normativa de aplicación para la zona en que se localice, no estando sometidos a las restricciones del apartado b).

C) Limitaciones adicionales impuestas por la subcategorización o subzonificación del suelo no urbanizable:

1. Parque Natural de Urkiola (J.1.1-1):

Están recogidas en el plano P-1.2 "Subzonificación de Suelo No Urbanizable".

a) Se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 4, usos autorizados en la zona J.1.1. Zona de especial protección por su valor natural.

b) Corresponde con el Parque Natural de Urkiola.

2. Hayedo de Albinagoia (J.1.1-2):

Quedan recogidas en el plano P-1.2 "Subzonificación de Suelo No Urbanizable".

a) Se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 4, usos autorizados en la zona J.1.1. Zona de especial protección por su valor natural.

b) Corresponde con el Área de Interés Natural de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)

3. Red Natura 2000 (J.1.1-3 y J.1.1-4):

a) Se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 4, usos autorizados en la zona J.1.1. Zona de especial protección por su valor natural.

b) J.1.1-3: Corresponde con el LIC Urkiola (ES2130009)

J.1.1-4: Corresponde con el LIC Embalses del Sistema del Zadorra (ES2110011)

4. Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV (J.1.1-5 y J.1.1-6):

a) Se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 4, usos autorizados en la zona J.1.1. Zona de especial protección por su valor natural.

b) J.1.1-5: Espacio Natural Relevante de Urkiola (2009, Código 20)

J.1.1-6: Espacio Natural Relevante de Embalses de Ullivarri-Gamboa y Urrunaga (2009, Código 60).

4. Masas forestales autóctonas:

Se corresponden con núcleos de vegetación autóctona potencialmente regeneradores de los hábitats y la vegetación potencial

lotutako landaretza autoktonoko gune txikiak, edo nekazaritza unitateen arteko landaretza masa txikiak dira.

P-1.2 “Lurzoru urbanizaezinaren azpi-zonakatzea”. Hona hemen:

• J.2.4-1 eta J.2.5-3: Barrualdeko artadi kantauriarra edo Lizarrago garriga
• J.2.4-2 eta J.2.5-1: Hariztien gaztaroko fasea edo fase andeatua
• J.2.4-3: Pagadi azidofiloa.
• J.2.4-4: Ameztia.
• J.2.4-5: Erkamezti-harizti kaltzikola.
• J.2.4-6 eta J.2.5-2: Harizti azidofiloa eta harizti-baso misto atlantikoa.

a) J.2.4-1, J.2.4-2, J.2.4-3, J.2.4-4, J.2.4-5 eta J.2.4-6 azpi-zonei dagokienez, 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 11 puntura -Bere baso arloko interesa dela- eta babestutako J.2.4. eremuan baimentzen diren erabilerak- jotzen du, honako salbuespenak eginda:

a.1) Galarazita daude B motatako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

a.2) Galarazita daude artzaintzari zuzenean lotutako jarduerak eta eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak (aterpeak eta bordak), eta haien produktuen lehen eraldaketan laguntzera bideratutakoak.

a.3) Galarazita daude basogintza jarduerak eta haiei zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

b) J.2.5-1, J.2.5-2 eta J.2.5-3 azpi-zonei dagokienez, 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 12 puntura -Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela-eta babestutako J.2.5. eremuan baimentzen diren erabilerak- jotzen du, zonakatzearen arabera, honako salbuespenak eginda:

b.1) Galarazita daude B motatako zerbitzu ez-linealen zerbitzu instalazio teknikoak.

b.2.) Galarazita daude nekazaritzako jarduerei zuzenean loturiko jarduerak eta eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

b.3) Galarazita daude produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

b.4) Galarazita daude nekazaritza jarduera nagusia osatzeko jarduerak burutzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

b.5) Galarazita daude nekazaritza industriak.

b.6) Galarazita daude negutegiak, mintegia, etab.

b.7) Galarazita daude abeltzaintzako jarduerei zuzenean loturiko jarduerak eta eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

b.8) Galarazita dago bizitegi eraikin mota oro.

b.9) Galarazita dago nekazal turismoko eta landa kanpineko jarduera mota oro.

5. Nekazaritza unitateak (J.2.5-4 eta J.2.4-6)

Gutxi gorabehera 100 metroko perimetroa duten eta abeletxe eta baserri sakabanatuek okupatutako zonak dira, eta honako helburuak dituzte:

- Kantauriar eremuko larreko mosaikoak onez zaintzea eta berreskuratzea, nekazaritza ustiapenaren intentsitatea areagotzen dutenean.

- Baso masa aloktonoak desagerraraztea eta pixkanaka larreko mosaikoa osatzen duten larre atlantikoekin ordeztea.

- Halaber, eremu atlantikoko larreko mosaikoa gutxienez 100 metroko perimetroan egongo da planeamendu honetan definitutako landa herriguneen inguruan, gainerako landa herrigune eta baserrietan, eta nekazaritza eta abeltzaintza eta larre eremuetan kokatutako abeletxeetan.

P-1.2 “Lurzoru urbanizaezinaren azpi-zonakatzea”.

a) J.2.4-6 azpi-zonari dagokionez, 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako

de la zona, o pequeños núcleos de vegetación autóctona bien asociados a las riberas fluviales o lindes de parcelas, o como pequeñas masas de vegetación entre las unidades agrarias.

Están recogidas en el plano P-1.2 “Subzonificación de Suelo No Urbanizable”. Éstos son:

• J.2.4-1 y J.2.5-3: Encinar cantábrico del interior o Carrascal estellés
• J.2.4-2 y J.2.5-1: Fase juvenil o degradada de robledales
• J.2.4-3: Hayedo acidófilo
• J.2.4-4: Marojal
• J.2.4-5: Quejigal-robledal calcícola
• J.2.4-6 y J.2.5-2: Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico

a) Para las subzonas J.2.4-1, J.2.4-2, J.2.4-3, J.2.4-4, J.2.4-5 y J.2.4-6 se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 11, usos autorizados en la zona J.2.4. Zona preservada por su interés forestal, con las siguientes excepciones:

a.1) Se prohíben las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B

a.2) Se prohíben las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo (refugios y bordas), así como las destinadas a apoyar la primera transformación de sus productos.

a.3) Se prohíben las actividades forestales y las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las mismas.

b) Para las subzonas J.2.5-1, J.2.5-2 y J.2.5-3 se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 12, usos autorizados en la zona J.2.5. Zona preservada por su interés agroganadero, según zonificación, con las siguientes excepciones:

b.1) Se prohíben las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

b.2) Se prohíben las actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas.

b.3) Se prohíben las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos.

b.4) Se prohíben las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias a la actividad principal agraria.

b.5) Se prohíben las industrias agrarias.

b.6) Se prohíben los invernaderos, viveros, etc.

b.7) Se prohíben las actividades y edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

b.8) Se prohíbe todo tipo de edificación residencial.

b.9) Se prohíbe todo tipo de actividad de Agroturismo y el Camping rural.

5. Unidades agrarias (J.2.5-4 y J.2.4-6)

Se corresponden con zonas ocupadas por granjas y caseríos diseminados, y un perímetro aproximado de 100 metros cuyo objeto es:

- La conservación y recuperación de los mosaicos de la campiña del área cantábrica que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola.

- La desaparición de masas forestales alóctonas y su sustitución paulatina por los prados atlánticos que conforman el mosaico de campiña.

- Adicionalmente, el mosaico de la campiña del área atlántica se mantendrá en todo caso en al menos un perímetro de 100 metros alrededor de los núcleos rurales definidos en este planeamiento, en el resto de núcleos de población rural y caseríos, y en las granjas ubicadas en la zona agroganadera y de campiña.

Están recogidas en el plano P-1.2 “Subzonificación de Suelo No Urbanizable”.

a) Para la subzona J.2.4-6 se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las

eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 11 puntura -Bere baso arloko interesa dela-eta babestutako J.2.4. eremuan baimentzen diren erabilerak- jotzen du, honako salbuespenak eginda:

a.1) Galarazita daude basogintza jarduerak (bereziki zuhaitz sail estentsibo oro) eta haiei zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

b) J.2.5-4 azpi-zonari dagokionez, 1.6.2.2. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak artikuluko 12 puntura -Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela-eta babestutako J.2.5. eremuan baimentzen diren erabilerak- jotzen du, zonakatzearen arabera, honako salbuespenak eginda:

b.1) Galarazita daude basogintza jarduerak (bereziki zuhaitz sail estentsibo oro).

D) Azpiegitura orokorren babes eremuak ezarritako beste muga gehigarriak:

1. Bide komunikazioen babes eremuak.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzatzaile osagarriak" P-1.1. planoetan bildu dira.

Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40 artikuluetan ezarritako jabari publikoko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzen dute. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauen gainetik daude eraikitzeko muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42 eta 44 artikuluetan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

2. Trenbide komunikazioen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatuta daude eta jabari publikoko eta babeseko zonek eratzen dute trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera (BOE 276, 2003ko azaoaren 18koa), lege horretako 15. artikuluko 6. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura muga definitzen da, trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaoaren 18koa) eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2283/2005 Aginduan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko Legeko 16.1 artikuluan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

3. Landa bideen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historiko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko 13. artikulutik 16ra ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura mugak definitzen dira Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu

zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 11, usos autorizados en la zona J.2.4. Zona preservada por su interés forestal, con las siguientes excepciones:

a.1) Se prohíben las actividades forestales o silvícolas (especialmente cualquier plantaciones extensivas de arbolado) y las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las mismas.

b) Para la subzona J.2.5-4 se remite al artículo 1.6.2.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1-de especial protección y J.2-preservadas, punto 12, usos autorizados en la zona J.2.5. Zona preservada por su interés agroganadero, según zonificación, con las siguientes excepciones:

b.1) Se prohíben las actividades forestales o silvícolas (especialmente cualquier plantaciones extensivas de arbolado)

D) Limitaciones adicionales impuestas por las áreas de protección de las infraestructuras generales:

1. Áreas de protección de comunicaciones viarias.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

Estás formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales, según lo establecido en los artículos 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

2. Áreas de protección de comunicaciones ferroviarias.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público y de protección, según lo establecido en los artículos 13 y 14 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003), sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 del artículo 15 de esta misma ley. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos 15 y 18 de la citada ley, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Superpuestas a estas zonas, se define la línea de límite de edificación, según lo establecido en los artículos 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003) y en la Orden FOM/2283/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas. En lo que atañe a esta materia, en la zona definida por dicha línea rigen las limitaciones de uso señaladas en el artículo 16.1 de la citada ley, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

3. Áreas de protección de caminos rurales.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 13 a 16 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación según lo establecido en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995,

eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

4. Ibilbide berdeen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historiko ibilbide berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauko 26. artikulutik 29ra ezarritakoaren arabera.

Ibilbide berdeko ukipen eremua bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan 6 metrora dagoen lerroa.

Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko Foru Arauan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

5. Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Aramaioko hegoaldeko zona biltzen dute eta zortasun horiek mugatzen dituzten azaleren maila lerroek irudikatu dituzte, Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduz onartutako Gasteizko aireportuaren plan zuzentzailean (188. BOE, abuztuaren 7koa) jaso legez. Hala, maila lerro horiek ezarri dituzte eraikinek (haien elementu guztiak, hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu-kutxak, kartelak, erremate apaingarriak, etab.), lurraren edo egituraren aldaketek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak –palak barne- edo energia berriztagarriak ekoizteko bestelako instalazio teknikoak, kartelak, etab.) gainditu behar ez dituzten altuerak, baita ibilgailuen galiboa ere. Era berean, plano serie horretan, bilbe arrosa baten bidez adierazi dira azalera mugatzaile horiek sailak berak zaurtzen dituen zonak.

Zehazki, Aramaio udalerriari batez ere 04 pistako aireratze igoerako azalerak eta 22 pistako gerturatze azalerak eragiten diote.

Lurzoru urbanizaezineko eremuetan, lurzoruak berak zortasun aeronautikoak urratzen dituenean edo lurra zortasun aeronautikoen azalera mugatzaileetatik gertu dagoenean, ez dira ez eraikuntza ez instalazio berriak onartzen eta ezin dira lurra edo objektu finkoak (zutoinak, antenak, kartelak, aerosorgailuak, etab.) aldatu ezta dagoeneko dauden alturak handitu ere. Salbuespenez, 1541/2003 Errege Dekretuak aldatutako zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 dekretuaren 7. artikuluaren babesean, zortasun aeronautikoek ezarritako mugak gainditzen dituzten eraikuntza proiektuak onartu ahalko dira, aire segurtasuneko agintariaren arabera, segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen erregulartasuna nabarmenki eragiten ez dela bermatzen duten apantailamendu azterketak aurkezten direnean.

Edonola ere, eta arestian esandakoak gorabehera, edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak beren palak barne direla, etab.) eta horiek eraikitzeko beharrezkoak diren baliabideak instalatzeko (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne direla), Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (ASEA) aldeko ebazpena beharko da, Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 29. eta 30. artikuluen arabera.

Halaber, Aramaioko udal mugartearen barruan, Gasteizko Aireportuko zortasun aeronautikoen mendean ez dauden zonetan, edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak beren

de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

4. Áreas de protección de la red de itinerarios verdes.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 26 a 29 de la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava.

La zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 6 metros desde las citadas aristas.

En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en la Norma Foral mencionada, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

5. Áreas de protección de servidumbres aeronáuticas.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

Comprenden la zona más austral del término municipal de Aramaio y quedan representadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres, incluidas éstas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto). Así, estas líneas de nivel determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificación del terreno o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas sus palas— u otras instalaciones técnicas de producción de energías renovables, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. Asimismo, en la mencionada serie de planos se representan, mediante un tramado rosa, las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

En particular, el término municipal de Aramaio se encuentra principalmente afectado por la superficie de subida de despegue de la pista 04 y la superficie de aproximación de la pista 22.

En las zonas del suelo no urbanizable en las que el propio terreno vulnera o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, silos, líneas de transporte de energía eléctrica, etc.), o aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme al artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

En todo caso, e independientemente de las consideraciones anteriores, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Asimismo, en aquellas zonas del término municipal de Aramaio que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Vitoria, la ejecución de cualquier construcción

palak barne direla, etab.) eta horiek eraikitzeko beharrezkoak diren baliabideak instalatzeko (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne direla), lurzoruaren mailaren edo itsas mailaren gainetik ehun (100) metro baino gehiagora kokatuko bada, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (ASEA) aurretiazko irizpena beharko da, aireko eragiketen segurtasunaren gaineko eraginari buruz, Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 8. artikuluan xedatuta dagoenaren arabera.

Egon daitezkeen isurketen eremuei, hondakinen tratamendurako eremuei, garbiguneei eta antzekoei dagokienez, aurreko atalean aipatu den eskabidea aurkezten denean eta Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 10. artikuluan xedatuta dagoena justifikatzeko, alderdi hauei buruzko egiaztapena aurkeztu beharko da:

• Hondakinak garraiatzeko ibilgailu guztiak kabina itxikoak izan beharko dira.

• Transferentzia eragiketa guztiak barruti itxian egin beharko dira.

• Hondakinak ez dira inola ere aire zabalean metatuko, hegaztiak ez erakartzeko.

• Kamioien upelak garbitzeko eragiketak egiten badira, hondakin urak behar bezala tratatu beharko dira.

• Ahalik eta usain gutxienak sortzeko neurriak hartu beharko dira.

• Instalazioak garbi mantenduko dira eta kudeaketa planean hondakinen isurketak sorraraz ditzaketen istripuen aurrean jarduteko aurreikuspenak txertatu beharko dira."

6. Goi tentsioko lineen babes eremuak.

P-1.1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" planoa seriean islatuak. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoen baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarria- sartzen da hemen eta arauzko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoen baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07 tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaiztientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

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

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen sailkapen orokorrean baimendu diren erabilerez eta jarduerez gain, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan deskribatutako jarduerak baimendu ahalko dira. Horretarako, prozedura hauetatik baten bat erabili beharko da:

a) Lurraldearen Arloko Plan bat egitearen bitartez, udalaz gaindiko administrazioak garatzen badu bere eskumenak zorrozki gauzatzearen bitartez.

b) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan (ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluak garatutakoa) aurreikusitako plan berezietatik bat egitearen bitartez, bai lurraldearen plan batek eskatzeagatik, bai erakunde sustatzailearen beraren ekimenez etortzeagatik, betiere, azken kasu horretan, Sistema Orokorraren izaerarik ez badu.

c) Lurralde Planik ez badago edo beharrezkoa ez bada, aipatutako jarduerek Sistema Orokorraren izaera edukiko dute eta, beraz, hiri antolamendurako plan orokor honen kasuan kasuko aldarazpena egingo da.

2. Posible izango da beti ingurune fisikoa babesteko plan berezia idaztea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan adierazitako xedeak lortzera zuzenduta.

o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los cien (100) metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

En relación con las posibles áreas de vertidos, áreas de tratamiento de residuos, puntos limpios y similares, cuando se presente la solicitud a la que se hace referencia en el párrafo anterior, y a fin de justificar lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, deberá presentarse acreditación sobre los siguientes aspectos:

• Que todos los vehículos de transporte de residuos sean de cabina cerrada.

• Que todas las operaciones de transferencia se realicen en recinto cerrado.

• Que en ningún caso se produzcan acopios de residuos a la intemperie que atraigan aves.

• Que, si se realizan operaciones de lavabo de cubas de camiones, las aguas residuales sean tratadas adecuadamente.

• Que se adopten las medidas para minimizar la producción de olores.

• Que las instalaciones se mantengan limpias y su plan de gestión incluya previsiones de actuación ante accidentes que pudieran ocasionar vertidos de residuos.

6. Áreas de protección de líneas de alta tensión.

Reflejadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por la zona de servidumbre de vuelo —establecida en el apartado 5.12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero—, incrementada a ambos lados por las distancias de seguridad reglamentarias.

Esta zona de protección de la servidumbre de vuelo no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, planta o edificar en él, siempre que deje a salvo la citada zona.

No obstante, en esta área rigen las limitaciones de uso señaladas en los apartados 5.12.1 (para bosques, árboles y masas de arbolado) y 5.12.2 (para edificios y construcciones) de la instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

Artículo 1.6.2.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico

1. Además de los usos y actividades autorizados por la ordenación global de este Plan General de Ordenación Urbana, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, mediante alguno de estos procedimientos:

a) A través de la formulación de un Plan Territorial Sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b) A través de la formulación de un Plan Especial, de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, desarrollado por el artículo 4.3 del decreto 105/2008, de 3 de junio, bien sea por exigencia de un plan territorial o, por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de Sistema General.

c) Si, en ausencia de un Plan Territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de Sistema General, se formulará la pertinente modificación de este Plan General de Ordenación Urbana.

2. Siempre será factible la redacción de un Plan Especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de

Instrumentu hori onartzeak Plan Orokor honetan proposatutako zonakatzea eta bere eraikuntza eta erabilera araubidea automatikoki aldatzea ekarriko du.

1.6.2.5. artikulua. Eraikuntza erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarteak

1. Eraikuntzako erabilerek jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarteak (sektoreko arautegian ezarrita daudenak) beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoenak transkribatu dira:

a) Errepideetaraino:

a.1) Eraikuntzetatik: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoak (ALHAO, 78. zk., 1990eko uztailaren 9koa).

a.2) Itxituretatik: 8 metro, zelaigunearen kanpoko ertzeraino.

b) Landa bideetaraino:

b.1) Eraikuntzetatik: landa bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko Arabako Lurralde Historikoko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoak.

b.2.) Itxituretatik: 1,5 metro, zelaigunearen kanpoko ertzeraino.

c) Trenbideraino (Abiadura Handiko Trena):

c.1) Eraikuntzetatik: Trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaoaren 18koa), Trenbide sektoreko araudiaren III. kapituluan –abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretu bidez onartua- eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2230/2005 Aginduan ezarritakoak.

d) Ibai, erreka, baltsa, urtegi eta hezeguneetaraino:

d.1) Eraikuntzako erabilerek jarraian adieraziko diren tarteak errespetatuko dituzte ibilgu publikoaren muga lerrotik (eta ez ardatzetik):

i) 50 metro ertzak lehentasunezko interes naturalistikoko zonetan dituzten ibai zatientzat.

ii) 30 m $10<C\leq50$ km^2 ibaiadarra daukaten ibai zatientzat (I mailako tarteak).

iii) 15 m $1<C\leq10$ km^2 ibaiadarra daukaten errekentzat (0 mailako tarteak).

iv) Isurketentzat edo km^2 bat baino gutxiagoko ibaiadarra duten ur ibilguentzat (00 mailako tarteak), Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretuan eta ondorengo aldarazpenetan ezarritakoa aplikatuko da.

d.2) Halaber, 100 metroko tartea ibai eta errekentzat, eta 200 metrokoa baltsa eta urtegientzat.

i) Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

ii) Lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren erabilerak izan arren, lursail jakin bati lotuta ez daudenak.

1.6.2.6. artikulua. Erauzketa erabilerak

1. Galarazita dago udalerrian meategi edo harrobi berriak irekitzea, udalaz gaindiko erakunde eskudunak berariaz baimendu ezean.

2. Edonola ere, indarreko legedian ezarritako irizpideak beteko ditu, eta lehenago plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da. Plan horrek jarduera garatu eta burutzeko baldintzak arautuko ditu, hari dagokion eremuaren mugaketa barne, eta eremua eta haren ingurunea leheneratzeko irizpideak ere ezarriko ditu. Plan berezia idatzi eta onartu aurretik, etorkizunean erauzketa jarduerak burutzeko planeamendu orokorra aldatu beharko da, haientzako zonak mugatzeko.

1.6.2.7. artikulua. Nekazaritzako ustiategi arruntak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1. Definizioa.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan xedatutako ondoreetarako eta, bereziki, hari lotutako eraikinak eta instalazioak ezartzeari

suelo y urbanismo. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan General y su régimen de edificación y usos.

Artículo 1.6.2.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en las correspondientes normativas sectoriales.

2. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales:

a) Respecto a las carreteras:

a.1) De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava (BOTHA nº 78 de 9 de julio de 1990).

a.2) De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b) Respecto a los caminos rurales:

b.1) De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2) De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación.

c) Respecto al ferrocarril (Tren de Alta Velocidad):

c.1) De las edificaciones: las establecidas en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003), en el capítulo III del Reglamento del sector ferroviario —aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre—, así como en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.

d) Respecto a los ríos, arroyos, balsas, embalses y humedales:

d.1) Los usos constructivos respetarán, respecto a la línea de deslinde de cauce público (que no desde el eje) estos retiros:

i) 50 m. para los tramos de ríos cuyos márgenes se localicen en zonas de Interés Naturalístico Preferente.

ii) 30 m. para los tramos de ríos con cuenca afluente $10<C\leq50$ Km^2 (tramos de nivel I).

iii) 15 m. para los arroyos con cuenca afluente $1<C\leq10$ Km^2 (tramos de nivel 0).

iv) Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km^2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y posteriores modificaciones.

d.2) Adicionalmente, guardarán una distancia de 100 m. para los ríos y arroyos, y de 200 m. para las balsas y embalses:

i) Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.

ii) Los usos que, considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados a un terreno concreto.

Artículo 1.6.2.6. Usos extractivos

1. Queda prohibida cualquier apertura de nuevas minas o canteras en el termino municipal, salvo autorización expresa del organismo supramunicipal competente.

2. Se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que regule las condiciones de desarrollo y ejercicio de dicha actividad, incluida la delimitación del ámbito objeto de la misma, y la determinación de los criterios de recuperación de ese ámbito y de su entorno. Con carácter previo a la formulación y aprobación del Plan Especial precitado, el desarrollo futuro de actividades extractivas requerirá de la previa modificación del planeamiento general con el objeto de delimitar las zonas destinadas a las mismas.

Artículo 1.6.2.7. Explotaciones agrarias comunes. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General de Ordenación Urbana, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e

begira, nekazaritzako ustiategi arrunta honakoa izango da: dokumentu honetan adierazitako baldintzak betetzen duena, Arabako Foru Aldundian nekazaritzari buruzko eskumena duen Sailak edo, bestela, zeregin horretan hura ordezten duen erakundeak, izaera hori ziurtatzeari dagokiona barne.

Zentzu horretan, eta orokorrean, nekazaritza ustiategi arrunt bati –hura berria izan zein lehendik egon- lotutako eraikin berriak ezartzeko, lehenago aipatu erakundeak ziurtagiria eman beharko du, frogatzeko titularrak nekazal ekoizleak direla, ustiategiak kasu bakoitzean eskatutako gutxieneko neurriei eta ekoizpeneko bideragarritasunari buruzko baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak kasu bakoitzean indarrean dagoen araudi aplikagarriari lotzen zaizkiola.

Baserriari dagokionez, nekazaritzako osoko erabileraren ustiapeneko oinarrizko unitatea da, udalerriko landa lurraldea ustiatzeko tradiziozko eredua den heinean.

2. Gutxieneko lurzatia

Nekazaritza ustiategi berri bat ezartzeko lurzatiaren gutxieneko azalera zehazteko, indarreko legedian xedatutakoa eta, kasuan kasu, gaian eskumena duen administrazio erakundeak, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak, edo haren zereginetan ordezten duen erakundeak ezarritakoa beteko da. Ondore horietarako, jarritako finka etena izan daiteke eta erabilera orokorreko zenbait zonatan kokatutako eta lurzoru urbanizaezin sailkatutako lurrak bildu ahalko ditu.

Edonola ere, baimendutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzeko, hiri antolamendurako plan orokor honetan kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko lurzatiaren baldintza bete beharko da.

3. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak

a) Orokorrean, eraikinek 1.6.1 kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

b) Arau orokor honetan azaldutako salbuespenak eginda, dauden ustiategiei lotutako baserriak edo eraikinak finkatu egiten dira, eta eraikin berriak eraikitzea baimentzen da, aipatu eraikinean bilduta edo ari atxikita. Erabilitako materialek eta irtenbideek harekin bat egingo dute eta salbuetsita egongo dira, proiektatutako instalazioen funtzionaltasuna dela-eta beharrezkoa ez balitz.

Ustiategiak eraikuntza lagungarri bat edo batzuk izanez gero, haiek ere finkatuko dira, eta eraikuntza lagungarri horien kokapen salbuetsia ere baimentzen da, dauden bizitegi erabileren erosotasun edo osasungarritasuneko baldintzak –ukuiluen, abeletxeen eta antzekoen ezarpena- edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasuna direla-eta, hura beharrezkoa balitz.

Eraikin horien finkapenari lotuta, alde batetik, erabat birgaitu edo eraberritu, eta are ordeztu ahalko dira, eta, bestetik, orokorrean, txabolak, behin-behineko eranskinak, teilapeak, etab. kendu beharko dira, eraikinaren eta haren ingurunearen eraketa eta irudi orokorra hobetzeko xedez. Bestalde, lehendik dauden balio arkitektoniko edo historikoko elementuak errespetatu, eta onez zaindu edota berrerabili beharko dira.

Handitutako gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko, eta, edonola ere, landaz besteko erabileretarako eraikuntzentzat orokorrean ezarritako gehienezko eraikuntza altuera eta profil mugak bete beharko dira.

c) Dauden eraikinak ordeztu edo eraikin berriak eraikiz gero, Udalak, paisaia, inpaktua, higienea, segurtasuna edo argudiatuta egokia deritzon beste edozein zio dela-eta, lehendik okupatutakoak edo proposatutakoak ez diren kokapenetan ezartzea baimen edo erabaki dezake.

Hura baztertu gabe, B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua) dokumentuan jasotako eraikinen kasuan, aukera horren bideragarritasuna edota komenigarritasuna, halaber, eraikin horien edota haien elementu baliotsuen mantentzean eta zaintzan duen eraginaren ikuspegitik ere aztertu

instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común, aquella que reúna los requisitos expuestos en este documento, incluido el referente a la certificación o acreditación de dicha condición por parte del Departamento de la Diputación Foral de Álava, competente en materia de agricultura, u organismo que, en su caso, lo sustituya en el ejercicio de dicho cometido.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria común tanto nueva como ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

Se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agrario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

2. Parcela mínima

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia, Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, o entidad que lo sustituya en sus funciones. A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada al cumplimiento del requisito de parcela mínima establecida en cada caso en este Plan General de Ordenación Urbana.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización

a) Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos en el capítulo 1.6.1.

b) Con las salvedades expuestas en estas Normas generales, se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

Cuando la explotación cuente con una o varias construcciones auxiliares, éstas se consolidan asimismo, autorizándose incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes -implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada, por un lado, la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, y, por otro, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto del edificación y de su entorno. Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes en su caso, conservándolos y/o reutilizándolos.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

c) En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el documento B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3), la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de

beharko da, eta helburu hori lortzeko kaltegarria balitz, baztertu egingo da. Edonola ere, aukera horren bideragarritasunak gaian eskumena duen administrazioaren aldeko txostena beharko du.

d) Aurrefabrikatutako eraikin finko edo mugikorrak, karabanak edo gela, ostatu edo atsedenleku jarraian zein aldian behin erabil daitekeen beste edozein elementu egonkortasunez ezartzea, etxebizitzarako erakin berritzat hartuko da ondore guztietarako, eta halako eraikinentzat eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

4. Nekazaritzako ustiategi arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritzako ustiategi arrunt berriak ezartzeko, besteak beste, artikulu honetako Arabako Foru Aldundiaren ziurtagiriari buruzko 1. puntuan eta hari lotutako lursailaren gutxieneko azalerari buruzko 2. puntuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Baimenduta dago nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei lotutako nekazaritza eraikin eta instalazio berriak eraikitzea, lehenago horri buruz legezko xedapenetan –indarreko lurralde antolamendurako tresnak barne- eta hiri antolamendurako plan orokor honetan bertan ezarritako baldintza guzti-guztiak bete beharko dira.

Edonola ere, honakoetan xedatutakoa bateko da: abeltzaintza ustiategien higiene eta osasuneko eta ingurumeneko arau teknikoak ezartzeko irailaren 22ko 515/2009 Dekretua, Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra eta Ingurumena Babeseko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia lortu behar ez duten jardueren zerrenda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretua.

5. Nekazaritzako ustiategien bizitegi-erabilera lagungarriak.

a) Berriak diren edo lehendik dauden nekazaritza ustiategi arruntak, haietan dagoeneko bizitegi erabilera lagungarrirako erabiltzen den edo erabil daitekeen eraikin bat egonik.

Gehienez ere, nekazaritza ustiategi horietako bakoitzari lotutako hiru (3) etxebizitza ezar daiteke, lehendik daudenak barne, haien lagungarriak izango direlarik. Edonola ere, baimen horretarako, indarreko legedian eta 1.6.1.1 artikuluan ezarritakoak ez ezik, honako baldintza guzti-guztiak bete beharko dira:

a.1) Beharrezkoak izan litezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obrak handiagoak edo txikiagoak izan, etxebizitza horiek guztiak dauden eraikinetan gaitu beharko dira, eta gehienez ere dagoen eraikigarritasuna ehuneko 50ean handitu ahalko da.

a.2) Ondore horietarako, ez dira konputatuko eraikin berean edo eraikin blokean dauden beste etxebizitzak, erregistroan ustiategiari atxikita ez badaude.

a.3) Hurrengo atalean adierazitakoa baldintzatu gabe, eta gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein delarik ere, ukitutako finkak ezin izango dira zatitu edo azpibanatu, baldin eta 35.000 m^2 baino gutxiagoko lurzati edo finka berriak aterako badira; betiere, jakina, ateratako finka txiki hori beste lurzatiei erantsiko zaiela ziurtatzen ez bada behintzat.

a.4) Aldiz, 35.000 m^2 baino gutxiagoko azalerako lurzatietan lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baina horiek ezin izango dira inoiz azpibanatu.

a.5) Besteak beste, artikulu honetako 3.b) idatz-zatian xedatutako baldintzak bete beharko dira.

Halaber, baimenduta dago eraikin horiexetan landa inguruneko turismo ostaturako establezimenduak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arututako nekazal turismoko erabilerak edo antzekoak ezartzea, gaian indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan.

a.6) Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi bakoitzeko aipatu hiru (3) etxebizitzako muga inolaz ere gainditzerik ez dagoela, 450 m^2(t)

dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de informe favorable de la Administración competente en la materia.

d) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes requerirá el cumplimiento, entre otras, de las condiciones establecidas en los puntos 1, relativo a la certificación de la Diputación Foral de Álava, y 2, relativo a la superficie mínima del terreno vinculado a la misma, de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a explotaciones agropecuarias previo cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto tanto en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan General de Ordenación Urbana.

En todo caso se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y 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 prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes.

a) Explotaciones comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de tres (3) viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agrarias, incluidas las preexistentes, con el citado carácter de auxiliares de las mismas. En todo caso, dicha autorización estará supeditada al cumplimiento, además de las establecidas en la legislación vigente y en el artículo 1.6.1.1, de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a.1) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose como máximo una ampliación del 50 por ciento de la edificabilidad existente.

a.2) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

a.3) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m^2, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.

a.4) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m^2, si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

a.5) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 3.b) de este mismo artículo.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo o similares en esas mismas edificaciones, regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

a.6) Sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas tres (3) viviendas por cada explotación agropecuaria, podrá

erabilgarri baino gehiago duten eraikinetan hiru (3) etxebizitza jarri ahalko dira, etxebizitza bakoitzak gutxienez 150 m²(t) erabilgarri izango duelarik.

Ondore horietarako, ez dira konputatuko eraikinetik banandutako bordak edo eranskinak, ezta hari atxikita egon arren egun etxebizitzarako erabiltzen ez direnak, eta etxebizitza kopururik handiena gaitzeko eranskin horiek eraistea jasotzen duen proiektua aurkeztu beharko da.

b) Bizitegi erabilera lagungarrirako erabiltzen den edo erabil daitekeen eraikinik ez duten nekazaritza ustiategi berriak.

Oin berriko eraikin bat ezar daiteke. Gehienez ere nekazaritza ustiategi berri horietako bakoitzari lotutako etxebizitza lagungarri bi (2) izango du. Obra lizentziaren titularra lurzatiaren titularra izango da.

Baimen hori lortzeko, indarreko legedian eta 1.6.1.1 artikuluan ezarritakoez gain, honako baldintzak ere bete beharko dira:

b.1) Artikulu honetako 1. idatz-zatian aipatu puntuak frogatzea, ezarritako moduan.

b.2.) Kasu bakoitzean eta, artikulu honetako 2. pasartean adierazitakoaren arabera, ustiategiari lotutako lurren azalera eta hedaduraz Arabako Foru Aldundiak erabakitzen duena baldintzatu gabe, bizitegi-erabilerako eraikin berria baimentzeko nahitaezkoa izango da gutxienez 35.000 m²-ko azalera duen lursail bat ekartzea eta, erregistroan, hari lotuta inskribatu beharko da. Eraikina jasotzen duen lurzatiak 20.000 m² baino gehiago izan beharko du eta ustiategiaren parte izan. Ondore horietarako, finka berean elkarren ondoan edo gehienez ere bide edo ubide publiko batek bereizita dauden lurzatiak unitatetzat joko dira.

b.3) Eraikitzeko baldintzak:

i) Gutxieneko tarteak:

- Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100,00 m.
- Lurzatiaren mugara: 5,00 m.
- Babespeko elementu natural edo artifizialetara (zuhaitzak, ubideak, errepideak, bideak, etab.): orokorrean legezko xedapenetan –lurralde antolamendurako tresnak barne- eta hiri antolamendurako plan orokor honetan eskatutakoak.

- Beste finketan dauden bizitegi eraikinetara: 50,00 m.
- Beste finketan dauden bizitegiz besteko eraikinetara: 50,00 m.

ii) Gehienez eraiki daitekeen azalera: 400,00 m²t.

iii) Profila: II(b)/I, sestra gaineko solairu bi (2), estalkipea eta sotoa.

iii) Teilatu-hegal horizontalen gehienezko altuera (fatxada bakoitzaren erdiko puntuan neurtuta): 7 m.

iv) Estalkiaren gehienezko malda: ehuneko 40.

(v) Oinean okupatutako gutxienezko azalera: 120,00 m².

(vi) Oinean okupatutako gehienezko azalera: 250,00 m².

b.4) Urbanizatzeko baldintzak:

Eraikuntza proiektuan bertan edo hura osatuz, lurzatia urbanizatzeko baldintzak ezarriko dira, behar diren aparkamenduen eta sarbideen kokapena eta paisaiaren tratamendua ere jasoz, eraikin berriak landa lurzoruan ingurumen-inpaktu ahalik eta txikiena sor dezan.

Higiene eta osasun baldintzak eta, bereziki, isuriak arazteko sistema bermatuta geratuko dira.

b.5) Etxebizitza kopurua, gehienez: 2 etxebizitza

Baimenduta daude landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututako nekazaritza erabilera bateragarriak eta landa turismokoa.

6. Nekazaritzako ustiapenerako eraikinak

a) Haien artean 1.6.2.1 artikuluan definitutako nekazaritza ustiapeneko erabileretarako edo haien erabilera osagarri eta lagungarrietarako –hala nola kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserriari lotutako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikinak eta antzekoak- eraikin finko eta egonkor guztiak egongo dira, bizitegi erabilerarakoak izan ezik.

disponerse de tres (3) viviendas en aquellas edificaciones que superen los 450 m²(t) útiles, siendo como mínimo 150 m²(t) útiles por vivienda.

A estos efectos no se computarán ni las bordas o anejos aislados de la edificación ni aquellos adosados a la misma que en la actualidad no se destinen al uso de vivienda, exigiéndose con ocasión de la habilitación del mayor número de viviendas la presentación del oportuno proyecto que contemple el derribo de dichos anejos.

b) Nuevas explotaciones comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de las mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de una edificación de nueva planta destinada, como máximo, de dos (2) viviendas auxiliares vinculadas a cada una de dichas nuevas explotaciones agrarias. El titular de la licencia de las obras será el titular de la parcela.

Dicha autorización estará supeditada al cumplimento de, además de las establecidas en la legislación vigente y en el artículo 1.6.1.1, las siguientes condiciones:

b.1) Acreditación de los extremos mencionados en el punto 1 de este mismo artículo, del modo en él establecido.

b.2) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el punto 2 de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Álava en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una finca con una superficie mínima de 35.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 20.000 m² y formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.

b.3) Condiciones de edificación:

i) Separaciones mínimas:

- Límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.
- Límites de la parcela: 5,00 m.
- A elementos naturales o artificiales objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan General de Ordenación Urbana.
- Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
- Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

ii) Superficie edificable máxima: 400,00 m²t.

iii) Perfil: II(b)/I, dos (2) plantas sobre rasante, bajocubierta y sótano.

iii) Altura máxima de aleros horizontales (medida en el punto medio de cada fachada): 7 m.

iv) Pendiente máxima de cubiertas: 40 por ciento.

v) Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².

vi) Superficie máxima ocupada en planta: 250,00 m².

b.4) Condiciones de urbanización:

Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.

Quedarán garantizados las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.

b.5) Número máximo de viviendas: 2 viviendas

Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el de agroturismo regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural)

6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos definidos en artículo 1.6.2.1 —cuadras, establos, pajares, silos, construcciones auxiliares abiertas, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc.—, con excepción de la vivienda.

b) Antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinak izan ezik, hiri antolamendurako plan orokor hau onartu aurretik zeuden eraikin guztiak finkatutzat joko dira, aipatutako erabilerak baldin badituzte.

Eraikin horiek handitzeko, eraikin berrietarako ondoren ezarriko diren baldintzak izango dira aplikagarri, baldintza horiek betetzea benetan ezinezkoa ez bada behintzat. Horrelakoetan, egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar bezala arrazoituta. Eraikin horien finkapenari lotuta, orokorrean, txabolak, behin-behineko eranskinak, teilapeak, etab. kendu beharko dira, eraikinaren eta haren ingurunearen eraketa eta irudi orokorra hobetzeko xedez.

c) Lehendik dauden nekazaritza ustiategiei zein berriei lotutako erabilera horietarako eraikin berriek honako baldintzak bete beharko dituzte:

c.1) Gutxieneko tarteak:

i) Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100 m.

ii) Beste finka batzuetan dauden landaz besteko eraikinetara: 100,00 m.

iii) Lurzatiaren mugara: 5,00 m.

c.2) Eraikinaren lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: 5.000 m^2.

c.3) Lizentziaren eskabidean justifikatu beharreko gutxieneko Nekazaritza Unitate Teknikoen (NUT) araberako gehienezko eraikigarritasuna:

i) 80 m^{2}t-raino – gutxieneko NUT: 0,5

ii) 200 m^{2}t-raino – gutxieneko NUT: 0,75

iii) 500 m^{2}t-raino – gutxieneko NUT: 1

iv) 500 m^{2}t-tik gora – gutxieneko NUT: *Kasuan kasuko baldintza bereziak aztertuko dira.

Eraikitzeko obrek baimentzen dituzten lizentziak erabilera hori nekazaritza ustiategiari lotuta jarraitzeko baldintza bete beharko dute. Nekazaritza erabilerarekiko lotura frogatzeko balio duten lurzatiak, hirigintzari eta erregistroari dagokienez, baimendutako eraikinari lotuta geratuko dira.

c.4) Profila: II, solairu bi (2) sestraren gainetik.

c.5) Eraikuntzaren garaiera: 9,00 m.

c.6) Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.

d) Lurraren gainean zuzenean landatzeko negutegien ezarpenak honako baldintzak beteko ditu:

d.1) Gutxieneko tarteak:

i) Beste finka batzuetan dauden landaz besteko eraikinetara: 20,00 m.

ii) Lurzatiaren mugara: 3,00 m.

d.2) Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

i) < 5.000 m^2: ehuneko 20

ii) > 5.000 m^2: 1.000 m^2.

e) Eraikuntza lagungarri irekiak honako baldintzak betez ezarriko dira:

e.1) Gutxieneko tarteak:

i) Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100 m.

ii) Beste finka batzuetan dauden landaz besteko eraikinetara: 100,00 m.

iii) Lurzatiaren mugara: 5,00 m.

e.2) Eraikinaren lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: 5.000 m^2.

e.3) Lizentziaren eskabidean justifikatu beharreko gutxieneko Nekazaritza Unitate Teknikoen (NUT) araberako gehienezko eraikigarritasuna:

i) 50 m^{2}t-raino – gutxieneko NUT: 0,5

ii) 75 m^{2}t-raino – gutxieneko NUT: 0,75

iii) 100 m^{2}t-raino – gutxieneko NUT: 1

iv) 100 m^{2}t-tik gora – gutxieneko NUT: *Kasuan kasuko baldintza bereziak aztertuko dira.

Eraikitzeko obrek baimentzen dituzten lizentziak erabilera hori nekazaritza ustiategiari lotuta jarraitzeko baldintza bete beharko dute. Nekazaritza erabilerarekiko lotura frogatzeko balio duten lurzatiak,

b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agrarias existentes como a nuevas, se ajustará a las siguientes condiciones:

c.1) Separaciones mínimas:

i) Límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.

ii) Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

iii) Límite de la parcela: 5,00 m.

c.2) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m^2

c.3) Edificabilidad máxima en función de las Unidades Técnicas Agrarias (U.T.A.) mínimas a justificar en la solicitud de licencia:

i) Hasta 80 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: 0,5

ii) Hasta 200 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: 0,75

iii) Hasta 500 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: 1

iv) Superior a 500 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: *Se analizarán las condiciones particulares de cada caso.

Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agraria. Las parcelas que sirvan para acreditar la vinculación a usos agrarios quedarán urbanísticamente y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

c.4) Perfil: II, dos (2) plantas sobre rasante.

c.5) Altura de la edificación: 9,00 m.

c.6) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

d.1) Separaciones mínimas:

i) Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

ii) Límite de la parcela: 3,00 m.

d.2) Ocupación máxima de la parcela:

i) < 5.000 m^2: 20 por ciento

ii) > 5.000 m^2: 1.000 m^2

e) La implantación de construcciones auxiliares abiertas se ajustará a las siguientes condiciones:

e.1) Separaciones mínimas:

i) Límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.

ii) Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

iii) Límite de la parcela: 5,00 m.

e.2) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m^2

e.3) Edificabilidad máxima en función de las Unidades Técnicas Agrarias (U.T.A.) mínimas a justificar en la solicitud de licencia:

i) Hasta 50 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: 0,5

ii) Hasta 75 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: 0,75

iii) Hasta 100 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: 1

iv) Superior a 100 m^{2}t. – nº de U.T.A. mínimo: *Se analizarán las condiciones particulares de cada caso.

Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agraria. Las

hirigintzari eta erregistroari dagokienez, baimendutako eraikinari lotuta geratuko dira.

e.4) Profila: I, sestra gaineko solairu bat (1), jasodurarik edo sotorik gabe.

e.5) Eraikuntzaren garaiera:

i) Teilatu-hegal horizontalera: 3 m.

ii) Gailurrera: 6 m.

e.6) Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.

e.7) Ez da obrarik baimenduko eraikinaren inguruan gutxienez 15 metroko erradioan, bertara elektrizitate eta ur instalazioak edo antzeko zerbitzuetako bestelako azpiegiturak haraino eraman xedez.

f) Ezartzeko, haren alderdiei buruzko eskumena duten erakundeen aldeko txostena egon beharko da.

g) Higiene eta osasuneko baldintzak bermatuko dira eta, bereziki, isuriak arazteko sistema; halaber, ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiztatzea ere bermatu beharko dira.

h) Edonola ere, honakoetan xedatutakoa bateko da: abeltzaintza ustiategien higiene eta osasuneko eta ingurumeneko arau teknikoak ezartzeko irailaren 22ko 515/2009 Dekretua, Euskadiko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra eta Ingurumena Babeseko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia lortu behar ez duten jardueren zerrenda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretua.

1.6.2.8. artikulua. Lanbidez kanpoko nekazaritza erabilerak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1. Definizioa.

Aplikatu beharreko arloko araudiaren arabera ustiategi profesional bati ez dagozkion nekazaritza erabilerak dira.

2. Erabiltzeko baldintzak.

Baimenduta dago lanbidez besteko nekazaritza erabilera lurzoru urbanizaezinean zonakatze orokorraren eta ezarritako baldintza gainjarrien arabera onar daitezkeen baldintzetan.

Horretarako, lurzatiaren gutxieneko azalera gutxieneko labore unitate ezarritakoa gutxienekoa izango da; lehendik egonda azalera txikiagoa duten lurzatietan ere baimenduko da, ordea, eta haietan, jarduera azalera hori 2.000 m^2-tik gorakoa bada ezarri ahalko da.

3. Eraikuntzari buruzko baldintzak.

a) 1.6.2.2 eta 1.6.2.3 artikuluetan horretarako onartutako zonetan bakarrik, lurzati bakoitzeko txabola bat eraiki ahalko da, lanabesak gordetzeko edo lanbidez besteko korta edo ukuilu txikietarako, eta arau orokor hauetako 1.6.1.1 artikuluan eskatutako baldintza orokorrak bete beharko dira.

b) Halaber, ondoko baldintzak bete beharko dira:

b.1) Lurzatiaren gutxieneko azalera: 2.000 m^2.

b.2.) Gehieneko solairu estalgarria: 25,00 m^2(t).

b.3) Eraikinaren garaiera: 2,50 m.

b.4) Lurzatiaren mugarainoko gutxieneko tarteak: 5,00 m.

b.5) Lurzatitik kanpoko eraikin orotarako gutxieneko tarteak: 50,00 m.

b.6) Eraikuntzaren ezaugarriak:

i) Ahal dela, material ez iraunkorrez eraikiko dira, akabera margotua izanik eta estalkian teila daukatelarik, eta erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, horretarako gutxieneko zimenduak izango dituztela.

Salbuespen gisa eta arrazoitutako kasuetan, material iraunkorrez eraikitzea baimenduko da.

ii) Ezingo dute izan ur hornidurako, hondakin-urak husteko edo elektrizitate hornidurako instalaziorik.

iii) Paisaiari egokitzeko, Udalak eska dezake paisaian ahalik eta oztoporik txikiena eragiten duten tokian jartzeko eta egitura edo

parcelas que sirvan para acreditar la vinculación a usos agrarios quedarán urbanísticamente y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

e.4) Perfil: I, una (1) planta sobre rasante, sin posibilidad de levantes o sótanos.

e.5) Altura de la edificación:

i) Al alero horizontal: 3 m.

ii) A cumbrera: 6 m.

e.6) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

e.7) No se autorizará ningún tipo de obra en el entorno de la edificación en un radio superior a 15 m. con el fin de llevar hasta ella instalaciones de electricidad, agua u otras infraestructuras de servicios similares.

f) Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

g) Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos; debiendo garantizarse la dotación de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

h) En todo caso se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y 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 prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 1.6.2.8. Usos agrarios no profesionalizados. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos

1. Definición.

Se identifican como tales aquellos usos agrarios que no se corresponden con una explotación profesional de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

2. Condiciones de uso.

Se autoriza el uso agrario no profesionalizado en el suelo no urbanizable en las condiciones que ello sea admisible de acuerdo con la zonificación global y las condiciones superpuestas establecidas.

La superficie mínima de parcela al efecto será la mínima fijada como unidad mínima de cultivo, autorizándose también sin embargo en aquellas parcelas preexistentes que cuenten con menor superficie, en las que dicha actividad podrá implantarse siempre que dicha superficie sea superior a 2.000 m^2.

3. Condiciones de edificación.

a) Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas reconocidas para ello en los artículos 1.6.2.2 y 1.6.2.3, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales, debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el artículo 1.6.1.1 de las presentes Normas generales.

b) Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1) Superficie mínima de parcela: 2.000 m^2.

b.2) Superficie de techo edificable máxima: 25,00 m^2(t)

b.3) Altura de edificación: 2,50 m.

b.4) Separaciones mínimas al límite de parcela: 5,00 m.

b.5) Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.

b.6) Características constructivas:

i) Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes.

ii) No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales o abastecimiento eléctrico.

iii) Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea

fatxada eta estalkirako material jakin batzuk erabiltzeko, eta inguruneari hobekien egokitzen zaizkion koloreak eta eiteak zehaztu ditzake.

iv) Txabola bat eraikitzeko lizentzia behin-behinekoa izango da beti.

4. Dauden bizitegiz besteko txabolak edo eraikinak finkatzen dira, 1.4.6.7 "Antolamendutik kanpo dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak" artikuluan xedatutakoaren arabera.

Edonola ere, ez da onartuko haietan bizitegi erabilerak ezartzea.

1.6.2.9. artikulua. Baso erabilerak

1. Zein ere den egin nahi den zona, baso erabileraren arauketa gaian eskumena duen administrazioak (Arabako Foru Aldundiko sailetatik, nekazaritza eta mendien eskumena duena, etab.) ezarritako irizpideei lotuko zaie.

Edonola ere, galarazita dago etxe, baserri, hirigune eta landa herriguneetatik 100 metro baino gutxiagora zuhaitz sail estentsiboak landatzea.

2. Zuhaitz sailak batez ere lurraldeak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako edo balizko beste erabilera batzuetarako ematen duen gaitasuna koloka jartzen ez den tokietan jarriko dira.

1.6.2.10. artikulua. Herri-lanei lotutako erabilerak eta eraikinak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1. Halakotzat hartutako erabilerak eta eraikinak

Halakotzat hartuko dira komunikazio sistemak ustiatu eta mantentzeko erabilera eta eraikin lagungarriak, zerbitzuguneak edo zerbitzu azpiegiturak –ur hornikuntza, hondakin-uren saneamendu eta arazketa, gas eta argindar hornikuntza, irrati/telebista, eta beste batzuk- barne, titulartasun eta sustapen publikokoak badira, eta landa ingurunean ezarri behar badira, haien ezarpen eremua hiri antolamendurako plan orokor honetan sistema orokor gisa berariaz definitu ez bada.

2. Izapidetzea.

Eraikuntzarako lizentzia eskatu aurretik bidezko kontsulta egingo zaio Udalari eta honek, behar beste arrazoitutako ebazpenean finkatuko ditu ekarpeneko lurzatiak bete beharreko baldintzak, eraikigarritasuna eta bermatu beharreko aparkaleku-hornidura. Gainera, aparteko kasuren batean, Plan Berezia idazteko eska dezake.

Edonola ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira dagokion administrazioak, bere eginkizunak eta eskumenak betez, idatzitako espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak.

3. Ekarpeneko lurzatia.

Aipatu eraikin eta erabilerei lotutako lurzatiaren eta lursailen gutxienekoa, kasuan kasu, gaian indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoa edo kasu bakoitzean ezarritako baldintzak betetzeko behar dena izango da.

Xedapen horiek horri buruzko irizpiderik zehaztu ez badute, lurzatiaren gutxieneko azalera Udalak kasu bakoitzean erabakitakoa izango da, ezartzeko eskatu den erabilerak landaz besteko erabilerekin duen antzekotasunaren arabera.

Edonola ere, azalera hori ez da 2.000 m^2 baino txikiagoa izango.

4. Gutxieneko tarteak:

a) Lurzatirako, herri-bideetarako eta ubideetarako muga: 10,00 m.

b) Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetara: 100,00 m.

Edonola ere, horri buruz indarreko lege xedapenetan –indarreko lurralde antolamendurako tresnak barne- ezarritako eta, era berean, kapitulu honetako gainerako artikuluetan eraikin mota bakoitzarentzat zehaztutako xedapenak aplikatuko dira.

5. Eraikitzeko baldintzak:

Udalak, kasuan kasu, egokiak deritzen berariazko eraikuntza baldintzak ezarriko ditu, arrazoitutako ebazpen baten bidez. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinarentzat ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

iv) La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

4. Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4.6.7. "Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable".

En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mismas.

Artículo 1.6.2.9. Usos forestales

1. La regulación del uso forestal, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán a los criterios establecidos por la Administración competente en la materia (Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral de Álava, etc.).

En todo caso, se prohíbe las plantaciones extensivas de arbolado a menos de 100 metros de las casas, caseríos, zonas urbanas y núcleos rurales.

2. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera de acuerdo a la zonificación expuesta.

Artículo 1.6.2.10. Usos y edificaciones vinculados a las obras públicas. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos

1. Usos y edificaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción publica, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como Sistema General por este Plan General de Ordenación Urbana.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un Plan Especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela.

La superficie mínima de la parcela y terrenos vinculados a los citados usos y edificaciones será, en su caso, la fijada en las disposiciones legales vigentes en la materia, o aquella que resulte necesaria para la cumplimiento de los requisitos establecidos en cada caso.

En el supuesto de que dichas disposiciones no definan criterios a ese respecto, la citada superficie mínima de parcela será la que el Ayuntamiento determine en cada caso, en atención a la analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 2.000 m^2.

4. Separaciones mínimas:

a) Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m.

b) Edificaciones de vivienda existentes: 100,00 m.

Serán de aplicación, en todo caso, las previsiones establecidas a ese respecto en las disposiciones legales en vigor, incluidos instrumentos de ordenación del territorio vigente, y, recíprocamente, las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

6. Etxebizitza lagungarria:

Gehienez ere etxebizitza bat eraiki ahalko da, ahal balitz, eraikin nagusian txertatuta, eta zerbitzuguneetan eraikuntzak eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat izango da.

Edonola ere, gaian eskumena duen administrazioak edo herrierakundeak behar bezala arrazoitu beharko du etxebizitza horren premia.

7. Aparkamendua

Gutxieneko hornidura: Plaza bat (1)/ 100 m²t

8. Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, argindar-hornidura, telefonia, kanpoko argiztapena eta gainerako zerbitzuak izateko konponbidea eman beharko da, eta urbanizazio egokia bermatuko da, zoladurak eta lorategiak barne, orokorrean landa ingurunean txertatzeko ezarritako arau eta gomendioen barruan.

1.6.2.11. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak. Berariazko hirigintza parametroak

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren nekazaritza-industriak, nekazaritzako ustiategi baten osagarrizko erabilera ez badira, eta, betiere, 2.000 m²(t)-tik gorako solairu estalgarria badute, edo, aire zabalean, maniobratzeko edo biltegiratzeko 5.000 m²-tik gorako espazioa badute.

Zonakatze orokorraren eta ezarritako baldintza gainjarrien arabera hura onargarria izateko baldintzetan baino ezingo dira ezarri.

2. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintzak

a) Gutxieneko lurzati ekarpena: 20.000 m².

b) Eraikinek arau orokor hauetan eskatutako baldintza orokorrak beteko dituzte.

1.6.2.12. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak. Berariazko hirigintza parametroak

1. 1.4.6.7 "Antolamendutik kanpo dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak" artikuluaren arabera, bizitegi erabilera autonomoak lehendik bizitegi erabilerarako bideratutako eraikinetan baino ez dira finkatzen, berariaz antolamenduz kanpokotzat jo ez badira.

2. Indarreko lege xedapenetan –lurralde antolamendurako tresnak barne- ezarritako irizpideei egokitzen bazaizkie, eraikin horiek ordeztu ahalko dira, haien egoerari lotutako arrazoiak edo behar bezala frogatutako bestelako egoera batzuk direla-eta hura gomendagarria balitz. Xede horrekin burutu beharreko jarduketa guztien izaera lehendik dauden eraikinen eraberritze eta birgaitzeko jarduketei dagokiena izango da.

3. Aitzitik, ezin da bizitegi erabilera autonomorako eraikin berririk eraiki, ezta halakorik ezarri lehendik erabilera hori ez zuten eraikin finkatuetan.

4. Ondore horietarako, dagoen eraikigarritasuna finkatutzat joko da, txabolei, behin-behineko eranskinei eta baserriari atxikitako edo gertuko teilapeei lotutakoa izan ezik; izan ere, horiek denek aipatu ordezpena edo lehendik dagoen eraikina birgaitzeko jarduketa oro egin aurretik desagertu beharko dute. Halako jarduera oro baimentzeko eraikinaren eta haren ingurunearen eraketa eta irudiren hobekuntza orokorra egin beharko da.

5. Aipatu eraikigarritasuna ehuneko 25 handitu ahalko da.

6. Orokorrean, gehienez ere hiru (3) etxebizitza ezarri ahalko dira eraikin bakoitzean. Edonola ere, baimena emateko, etxebizitzak gutxienez 120 m²(t) eduki ahal izateko behar beste eraikigarritasuna eduki beharko du.

7. Lehendik dauden eraikinetan dagoen etxebizitza kopurua finkatzen da, aipatu gutxieneko azalera gainditzen ez badute, eraiki zirenean dagozkien administrazio baimenak, eraikitzeko udal lizentzia barne, izan balute edo aspaldi-aspalditik etxebizitza erabilera hori izan balute.

6. Vivienda auxiliar:

Podrá construirse hasta una vivienda, integrada, si ello fuera posible, en el edificio principal y destinado a las personas que custodien las construcciones e instalaciones en las estaciones de servicio.

En todo caso, la necesidad de esa vivienda habrá de ser debidamente justificada por parte de la Administración o entidad pública competente en la materia.

7. Aparcamiento

Dotación mínima: Una (1) plaza./ 100 m²t

8. Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 1.6.2.11. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio. Parámetros urbanísticos específicos

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable que no tengan la condición de usos auxiliares de una explotación agraria, y, en cualquier caso, las que tengan una superficie mayor de 2.000 m²t o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m².

Se autorizará exclusivamente su implantación en las condiciones que ello sea admisible de acuerdo con la zonificación global y las condiciones superpuestas establecidas.

2. Condiciones de edificación y urbanización:

a) Parcela aportada mínima: 20.000 m²

b) Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en las presentes Normas generales.

Artículo 1.6.2.12. Usos residenciales autónomos. Parámetros urbanísticos específicos

1. Se consolidan los usos residenciales autónomos de acuerdo al artículo 1.4.6.7. "Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable" exclusivamente, en edificaciones ya destinadas al uso residencial con anterioridad y no declaradas expresamente fuera de ordenación.

2. Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

3. Por el contrario, no se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

4. A esos efectos se entenderá consolidada la edificabilidad existente, salvo la vinculada a las chabolas, añadidos precarios y tejavanas adosadas o próximas al caserío cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.

5. Se autoriza el incremento del 25 por ciento de la citada edificabilidad.

6. Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de tres (3) viviendas en cada edificación. En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 120 m²(t) útiles.

7. Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que no superen la citada superficie mínima, siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

1.6.2.13. artikulua. Baimen daitezkeen landako beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1. Dokumentu honetako 1.6.1 kapituluan deskribatutako bordak eta aterpeak dira.

2. 1.6.2.2 eta 1.6.2.3 artikuluetan horretarako onartutako zonetan baino ezin dira eraiki eta ezarri. Horrez gain, 1.6.1 kapituluan jasotako zehaztapen orokorrak ez ezik, jarraian adierazitakoak bete beharko dituzte.

3. Bordek eta mendiko aterpeek honako baldintzak bete beharko dituzte:

a) Beste edozein eraikinetarako gutxieneko tartea: 100 m.

b) Gehieneko azalera itxia: 35 m^2, eta gainera 15 m^2-ko zona estali eta irekia izan beharko dute.

c) Gutxieneko lurzatia: 10.000 m^2.

d) Muga, pista eta errepideetarako tartea: 5 m.

e) Ubideetarako tartea: 25 m.

f) Ez da obrarik baimenduko eraikinaren inguruan gutxienez 15 metroko erradioan, bertara elektrizitate eta ur instalazioak, etab. eraman xedez.

g) Teilatu-hegal horizontalerainoko gehieneko garaiera 3 metrokoa izango da, eta gailurrerainokoa ez da 6 m baino handiagoa izango.

h) Profila beheko solairuarena izango da, jasodurarik edo sotorik gabe.

i) Lurzatian ez da eraikin erantsirik edo txabolarik onartuko.

j) Bolumetriak eta materialek orokorrean xedatutakoa beteko dute.

1.6.2.14. artikulua. Landakoak ez diren baina baimen daitezkeen beste erabilera batzuk. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1. Halakotzat hartzen dira, besteak beste, hirugarren sektoreko erabilerak eta hainbat zonatan onartzen diren gizarte ekipamenduko erabilerak, titularitate publikokoak nahiz pribatukoak, hala nola titularitate pribatuko zerbitzu-azpiegiturak, ezinbestez landa-ingurunean ezarri behar direnak, baldin eta, erabilera horiek izan ditzaketen herri onura eta gizarte interesa behar bezala justifikatzen badira.

Ezarpena aplikatu beharreko legedian horretarako ezarritako prozedurari jarraituz baimendu ahalko da; horretarako, proiektu tekniko bat idatzi eta bertan egingo diren obra guztiak definituko dira, lurzatiaren urbanizazio osagarrikoak, lur mugimenduak eta lorazaintzakoak barne, eta frogatu beharko da esku-hartzeak ez duela landa ingurunea oztopatu edo andeatuko, paisaiaren eta ingurumenaren ikuspuntutik.

Sustatzaileak behar beste frogatu beharko du erabilera horiek landa-ingurunean jartzea beharrezkoa edo egokia dela.

2. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduko erabilerak ezartzea, lehendik badauden eraikinetan.

Datorren 3. puntuak adieraziko den salbuespen bakarra alde batera lagata, erabilera horiek honako hiri antolamendurako plan orokorra onartu aurretik zutik zeuden eraikinetan bakarrik ezarri ahal izango dira, eraikin horiek antolamenduz kanpokotzat jo ez badira behintzat. Baina, betiere, honako baldintzak bete beharko dira:

a) Orokorrean, eraikin horiek finkatutzat joko dira, hiri antolamendurako plan orokor hau onartzeko unean dauzkaten ezaugarriekin –eraikinaren eite parametroak, hirigintzako eraikigarritasuna, etab.-.

b) Erabilera horiek ezartzeko esku-hartzeko obrek ezin dute eraikinaren ordezpena ekarri.

c) Indarreko lege xedapenetan xedatutakoa eta haietatik datozen ondorioak ere betez, eraikin horiek handitu egin daitezke, gehienez ere 100 m^2(t) erabilgarriraino. Handitze horiek, edonola ere, eraikin nagusiari atxiki behar zaizkio.

Arestian aipatu handitzeen gainekoak baimentzeko, datorren 3. puntuan adierazitako baldintzak bete beharko dira.

d) Inoiz ere ez da baimenduko ukitutako finkak bereizterik, horretatik ateratzen diren lurzati edo finka berrien azalera 35.000 m^2-

Artículo 1.6.2.13. Otros usos rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos

1. Se corresponden con las bordas y refugios descritas en el capítulo 1.6.1 del presente documento.

2. Se autoriza la construcción e implantación exclusivamente en las zonas reconocidas para ello en los artículos 1.6.2.2 y 1.6.2.3. Adicionalmente deberán cumplir, además de las determinaciones generales recogidas en el capítulo 1.6.1, las indicadas a continuación.

3. Bordas y refugios de montaña, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Separación mínima a cualquier otra edificación: 100 m.

b) Superficie máxima cerrada:35 m^2, debiendo poseer además una zona cubierta y abierta de 15 m^2.

c) Parcela mínima requerida: 10.000 m^2.

d) Separación a linderos, pistas y carreteras: 5 m.

e) Separación a cauces de agua: 25 m.

f) No se autoriza ningún tipo de obra en el entorno de la edificación en un radio superior a 15 m. con el fin de llevar hasta ella instalaciones de electricidad, agua, etc.

g) La altura máxima al alero horizontal será de 3 m, siendo la altura a cumbrera no superior a 6 m.

h) El perfil será de planta baja sin posibilidad de levantes o sótanos.

i) No se admite en la parcela ningún tipo de edificación anexa o chabola.

j) La volumetría y los materiales se regirán según lo dispuesto con carácter general.

Artículo 1.6.2.14. Otros usos no rurales susceptibles de autorización. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos

1. Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

Su implantación podrá autorizarse siguiendo el procedimiento establecido al efecto por la legislación de aplicación, para lo cual se redactará un proyecto técnico que defina la totalidad de las obras a realizar, incluidas las de urbanización complementaria de la parcela, movimientos de tierras y jardinería, y que justifique que la intervención no va a interferir o degradar de forma significativa el medio rural desde el punto de vista paisajístico y ambiental.

El promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar dichos usos en el medio rural.

2. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

Con la sola excepción señalada en el punto 3 siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

a) Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc.- que tengan en el momento de aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

b) Para la implantación de estos usos no se autoriza que las obras de intervención supongan la sustitución de la edificación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 100 m^2(t) útiles. Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada al cumplimiento de las condiciones expuestas en el punto 3 siguiente:

d) En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con

tik beherakoa bada, non eta ez den bermatzen beste nekazaritzako ustiategi batzuei atxikiko zaizkiela.

e) Aldiz, 35.000 m² baino gutxiagoko azalerako lurzatietan lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baina horiek ezin izango dira inoiz azpibanatu.

f) Besteak beste, hirigintza araudi honetako 1.6.2.7. "Nekazaritzako ustiategi arruntak. Berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak" artikuluko 3.b) idatz-zatian xedatutako baldintzak bete beharko dira.

3. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduko erabilerak ezartzea eraikin berrietan.

Salbuespen gisa, eta betiere proposatutako jarduera aurrez badauden eraikinetan ezartzeko modukoa ez bada, aipatutako erabilera horietarako eraikin berriak egitea baimendu ahal izango da, besteak beste, baldintza hauek betez gero:

a) Hura baimentzeko, hirigintza arauotan adierazitakoaren arabera, lehenago hura arrazoitzen duen plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da derrigorrez, eta horrez gain honakoak ere arrazoitu beharko ditu:

a.1) Proposatutako jarduerek eta eraikinak landa-ingurunean duten kokapenaren egokitasuna.

a.2) Proposatutako helburua erabilgarritasun publiko eta gizarte interesekoa izatea.

b) Arauotan ezarritako aplikazio orokorrekoa.

c) Ekarpeneko lurzatiaren gutxieneko azalera: 50.000 m².

Ekarpeneko lurzatiaren azalerak, aipatutakoa baino handiagoa izanda ere, esparru espazialki eta fisikoki jarraitua osatu beharko du, eta ondorio guztietarako –erregistroan, etab.- eraikinari lotuta egongo da.

d) Eraikitzeko baldintzak:

d.1) Lurzatiaren mugetara: 10,00 m.

d.2) Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 250,00 m.

d.3) Beste finketan dauden eraikinetara, landa-erabilerakoak edo bestelakoak direlarik ere: 250,00 m.

d.4) Gehieneko solairu estalgarria:

i) Lurzatia < 6,0 Ha: 1.000,00 m²t.

ii) Lurzatia > 6,0 Ha: 1.200,00 m²t.

iii) 6,0 Ha-tik gorako azalera duten lurzatiak izanik, eta hura arrazoitu ondoren, idatzi beharreko plan bereziak sabai azalera eraikigarria birdoitu ahalko du.

d.5) Aparkamendu-hornidura: plaza 1/100 m²t [gutx.]

d.6) Etxebizitza lagungarria: etxebizitza 1 lurzatiko (gehienez).

Instalazioen ardura duten edo horiek zaintzen dituzten pertsonentzat izango dira, eta eraikin nagusian txertaturik eraikiko dira, ahal dela, betiere baimendutako eraikigarritasuna gainditu gabe.

d.7) Plan Bereziak ezarritako gainerako baldintzak.

d.8) Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, argindar-hornidura, telefonia, kanpoko argiztapena eta gainerako zerbitzuak izateko konponbidea eman beharko da, eta urbanizazio egokia bermatuko da, zoladurak eta lorategiak barne, orokorrean landa ingurunean txertatzeko ezarritako arau eta gomendioen barruan.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituretako erabilerak.

Erabilera autonomo ezartzeko, arau orokor hauetan ezarritako baldintza orokor eta irizpide guztiak beteko dira.

1.6.2.15. artikulua. Merkataritza eta ostalaritza erabilerak

1.4.6.7 "Antolamendutik kanpo dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak" artikuluarekin bat datozen lehenagoko baserrietan eta bizitegi erabilera autonomorako eraikinetan, merkataritza txikiko jarduera orokorrak, baita tabernak, jatetxeak, sagardotegiak eta modalitate guztietako ostalaritza erabilerak ezarri ahalko dira (turismoko apartamentuak, oporretarako turismoko etxebizitzak, etxe partikularretako eta landa etxeetako geletako ostatua arautzeko uztailaren

superficie inferior a 35.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

e) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

f) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 3.b) del artículo 1.6.2.7. "Explotaciones agrarias comunes. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos" de esta normativa urbanística.

3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

a) La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas urbanísticas, de un Plan Especial que justifique, además de la circunstancia antes comentada:

a.1) La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

a.2) La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

b) La de aplicación general establecida en las presentes normas.

c) Superficie mínima de la parcela aportada: 50.000 m².

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc.- a la edificación.

d) Condiciones de edificación:

d.1) A los límites de la parcela: 10,00 m.

d.2) Al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

d.3) A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

d.4) Superficie de techo edificable máxima:

i) Parcela < 6,0 Ha: 1.000,00 m²t.

ii) Parcela > 6,0 Ha: 1.200,00 m²t.

iii) Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

d.5) Dotación de aparcamiento: 1 plaza/100 m²t [mín.]

d.6) Vivienda auxiliar: 1 vivienda/parcela (máximo).

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integrada en el edificio principal.

d.7) Restantes condiciones que establezca el referido Plan Especial.

d.8) Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará, a todos los condicionantes generales y criterios establecidos en las presentes Normas generales.

Artículo 1.6.2.15. Usos comerciales y hosteleros

En los caseríos existentes y también en los edificios destinados a usos residenciales autónomos existentes, acordes al artículo 1.4.6.7. "Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable", se admitirá el establecimiento de actividades de pequeño comercio en general, así como bares, restaurantes, sidrerías, y usos hosteleros en cualquiera de sus modalidades (Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas

29ko 191/1997 Dekretua), erabilera nagusiak etxebizitza izaren jarraitzen badu, eta honako baldintzetan:

a) Eraikina irisgarria izango da errepide eta bideen oinarrizko udal saretik, eta Udalak behar diren hobekuntzako obrak egitea ezar dezake, dagokion erabileratik datozen premien arabera.

b) Lizentzia emateko, eska daiteke lagatako edo erabilerarik gabeko eraikuntzak, txabola, eranskinak eta ingurunearekin bat ez datozen eraikuntza elementu itsusgarriak deuseztatzeko.

c) Finkatzen den etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria ez da inoiz 120 m² baino txikiagoa izango edo, kasuan kasu, baserriaren azalera erabilgarri osoaren ehuneko 50 baino txikiagoa.

d) Udalak, kasuan kasu, erabilera zehatzen bideragarritasuna balioetsiko du, eta neurri zuzentzaileak ezarri edo baimena uka dezake, ingurumena, trafikoa edo zaratak direla-eta, aparkatzeko premiak behar bezala konpontzerik ez balego, edo ondorio metagarriak saihesteko.

e) Kasu guztietan, erakunde eskudunek jarduera kontrolatuko dute.

f) Aparkamendu-zuzkidura, gutxienez, plaza batekoa (1) izango da aurreikusitako pertsona biko (2), pertsona horien artean zerbitzuko langileak sartuta, eta plaza biko zuhaitz bat landatuko da. Hala ere, Udalaren ustez aparkamendu-zuzkidura horrek paisaian edo ingurumenean eragin onartezina sortzen badu, zuzkidura txikiagoak ezar ditzake eta eska dezake harako sarbidea garraio kolektiboaren bitartez guztiz edo partzialki egiteko.

1.6.2.16. artikulua. Kanpaleku turistikoak

1. Kanpamentu turistikoa aterpe finko edo mugikorrekin (kanpin dendak, karabanak edo antzekoak) aldi batez okupatzeko jarri eta mugatu den tokia da. Aipatutako aterpe horiek turistak garraiatzen ditu eta egonaldia amaitzen denean berekin eramaten ditu. Helburua aire zabalean oporraldiko bizikidetzaz gozatzea da, eta, bertan, azalera txikiko eraikinak ere egon ahal dira, zerbitzu osagarriak emate aldera (harrera, komunak, aldagelak, taberna, sukaldea, langileen bizitokia, eta abar). Halaber, arloko araudiak onartutako beste instalazio batzuk ere egon ahalko dira, eta eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahalko dira.

Bestalde, erabilera mota honetan ez da sartzen beste edozein eraikuntza egonkor motatako ostatua.

2. Kanpamentu turistikoek ezin hobeki mugatutako tokiak hartuko dituzte. Horretarako, perimetro osoan itxita egongo dira, beharrezko mugetan salbu. Horiek ingurunearen ezaugarriekin bat egin beharko dute, eta landa izaerako lurzoruaren itxiturek bete beharreko baldintza orokorrak bete. Kanpamentu turistikorako utzitako finkaren gutxienezko azalera hektarea batekoa izango da. Eragin hauetarako, ez dira zenbatuko ehuneko 30etik gorako malda duten lurzoruak.

3. Kanpamentu turistiko batek jendea hartzeko duen gehienezko gaitasunak, kanpin dendentzako, karabanentzako edo antzekoentzako adierazita (bata zein bestea), ez ditu hektareako 50 lurzatiak gainditukо, betiere, turismoaren arloko araudiak muga handiagoak ezartzearen kaltetan izan gabe. Mugaketa orokor honetaz aparte, kanpamentua eratzen duten zati ezberdinen neurrietatik etorritakoak ere errespetatuko dira. Kanpamentu turistiko batek jendea hartzeko duen gaitasuna zenbatzeko (plaza kopuruan), aintzat hartuko da jendea hartzeko lurzati bakoitzean lau plaza egotearen parametroa, eta hori kanpin dendak, karabanak edo antzekoak izan alde batera utzita. Ustiapenaren proiektuak bestelako kalkuluren bat aplikatzea xehetasunez justifikatzen badu, bestelako kopuruak aplikatu ahalko dira. Ondorioz, hektarea bakoitzeko gehienez hartu ahalko den kopurua 200 plazakoa da.

4. Kanpamentu turistikoak zonakatu egingo dira jarduera mota ezberdinak antolatzeko, eta ostatutarako erabiliko direnak, ibilgailuak aparkatzeko utzitakoak eta erabiltzaileentzako zerbitzuak hartuko dituzten eraikin eta instalazioak bereiziko dira. Kanpamentuaren zabalera osoa tratatuta eta bere xederako egokituta egon beharko da, eremu funtzional bakoitzerako bereizitako konponbideekin. Edonola ere, landare masen irudia nagusi izango da, eta horien artean oin adierazgarriko behar beste zuhaitz egongo da, kanpotik ikusteko modukoak.

5. Eremu funtzional bakoitzari dagokionez, hurrengo irizpideak errespetatuko dira:

vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casa particulares y las casa rurales), siempre que se mantenga el uso principal de vivienda, en las siguientes condiciones:

a) El edificio deberá resultar accesible desde la red municipal básica de carreteras y caminos, pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de las obras de mejora necesarias según las necesidades derivadas del uso del que se trata.

b) La licencia podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.

c) La superficie útil mínima de la vivienda que se consolide, no será nunca inferior a 120 m² o, en su caso, al 50 por ciento de la superficie útil total del caserío.

d) El Ayuntamiento valorará en cada caso la viabilidad de los usos concretos, pudiendo imponer medidas correctoras o denegar la autorización por razones medioambientales, por razones de tráfico o ruidos, si no pudieran resolverse adecuadamente las necesidades de aparcamiento, o en evitación de efectos acumulativos.

e) En cada caso, la actividad se someterá al control de los organismos competentes.

f) Se exigiría una dotación mínima de aparcamiento de una (1) plaza por cada dos (2) personas de aforo previsto, incluido en él el personal de servicio, plantándose un árbol por cada dos plazas. No obstante, si el Ayuntamiento considera que dicha dotación de aparcamientos genera un impacto paisajístico o medioambiental inasumible, podrá establecer dotaciones menores y exigir que el acceso rodado se produzca, parcial o totalmente, mediante transporte colectivo.

Artículo 1.6.2.16. Campamentos turísticos

1. Campamento turístico es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir usos auxiliares como edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial que podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

Por su parte, el alojamiento en cualquier otro tipo de construcción estable no se incluye en esta modalidad de uso.

2. Los campamentos turísticos ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento turístico será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30 por ciento.

3. La capacidad de alojamiento máxima de un campamento turístico expresada en parcelas para tiendas de campaña, caravanas o similares, indistintamente, no superará las 50 parcelas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento turístico en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, caravanas o similares, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.

4. Los campamentos turísticos se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

5. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

a) Aterpe mugikorretako kanpatzeko zonak (kanpin dendak edo ibilgailuak) landare bereizketen edo antzekoen bitartez ezin hobeki mugatutako lurzatietan zatituko dira.

b) Zona hauen azalera osoak ez du gaindituko kanpamentuko finkaren kopuru osoaren ehuneko 50 (lurzatietara sartzeko barruko bideak hartuta), aparkalekukoa kanpo utzita. Lurzati bakoitzean aterpe mugikor bakar bat edukiko da, eta irisgarria izango da zuzenean kanpamentuko barruko bideetatik, beste lurzatiak zeharkatzeko beharrik eduki gabe.

c) Erabiltzaileentzako zerbitzuak hartuko dituzten eraikin iraunkorrek solairu bateko garaiera edukiko dute gehienez ere.

d) Aparkalekuaren zonak sartzeko bideen ondoan dagoen kanpamentu turistikoaren tokietan egongo dira. Horrela, egonaldiko tokiei ibilgailuek eragindako eragozpenak ahalik eta txikienak izango dira. Kanpamentu turistiko orok edukiko duen aparkalekuko plaza kopurua honela zenbatuko da: kanpin dendak eta aterpe mugikorrak hartzeko lurzati kopuruaren batura.

f) Kanpamentuko barruko bideak bereizita egongo dira tratamenduaren eta banaketaren aldetik, zerbitzua zein zonari ematen dioten. Edonola ere, lurzati orok larrialdiko ibilgailuak sartzeko bidea eduki beharko du.

6. Kanpamentu turistikoek aplikatu behar den turismoari buruzko araudian exijitzen diren azpiegitura eta zerbitzu mailak edukiko dituzte. Edateko uraren hornidura, elektrizitatearena eta argiarena, hondakin uren eta zaborraren tratamendua eta hustuketa eta telefono bidezko komunikazioa bermatu egin beharko dira.

7. Kanpamentuko eremuak sektoreko berariazko araudia jarraitu beharko du. Araudi hori kanpamentu turistikoetakoa izan ahalko da, horrelako establezimenduak jartzen direnean, edo aisiako tokietakoak eremu egokituetan, kanpamentu turistikoak ez direnean.

8. Gaian indarrean dagoen legedian (Euskadiko kanpinen antolamenduari buruzko martxoaren 16ko 41/1981 Dekretua, 1989ko uztailaren 27ko 178/1989 Dekretuak aldatua) ezarritako irizpideak derrigorrez betetzearekin batera, haiek baimentzeko honako baldintzak ere bete beharko dira:

a) 1.6.2.4 “Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik” artikuluaren arabera, Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela-eta babestutako J.2.5. eremuan baino ezin dira ezarri, baso masa autoktonoak eta lurpeko urak dauzkaten lursail eta esparruei erasaten ez badiete, halako errealitateak jarduketan ondo txertatu ezean, haiek onez zaintze bermatzeko baldintzetan.

b) Kokatzen diren ingurunearen paisaia edo ingurumena ez andeatzeko moduan ezarriko dira, eta formalizatzean zuhaitzak landatuko dira.

c) Sarbideentzat hartutako konponbidea arrazoitu egin beharko da, sasoi gorenean bide sare orokorrari edo tokiko sareari arazorik ez sortzeko moduan, eta esparruaren barruan dendak edo karabanak jartzeko toki beste aparkamendu plaza jarriz, bisitarien aparkalekuetarakoak kontuan hartu gabe.

d) Halaber, ur-hornidura, saneamendua, argindar-hornidura, telefonia, kanpoko argiztapena eta gainerako zerbitzuak izateko konponbidea eman beharko da, eta arreta berezia jarriko da ur beltzak araztu eta isurtzeko sistemarentzako konponbidea bilatzeari, instalazioaren neurrien eta gehienezko gaitasunaren arabera.

e) Galarazita dago kanpatzeko plazetan elementu iraunkorrik ezartzea, kanpina bizitegi egonkorreko zona bihurtzea saihesteko.

f) Udalak, baimena emateko, eskatuko du lehenago plan berezia idatzi eta onartzeko, 1.6.2.4 “Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik” artikuluaren arabera.

1.6.2.17. artikulua. Eraikuntzako erabilera jakin batzuei aplika dakizkiekeen ingurumen baldintzak

1. Lurzorua ustiatzeko eta erabiltzeko egintza orok, helburua azpiegiturak edota ekipamenduak eraikitzea bada, hurrengo alderdiak errespetatu beharko ditu beti:

a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

b) La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50 por ciento del total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta.

d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de albergues móviles.

f) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

6. Los campamentos turísticos contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.

7. Las áreas de acampada se regirán por la normativa sectorial específica, que podrá ser la de los campamentos turísticos, cuando supongan la implantación de tales establecimientos, o la de espacios recreativos y ocio en espacios adaptados, cuando no constituyan campamentos turísticos.

8. Complementariamente al preceptivo cumplimiento de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia (Decreto 41/1981, de 16 de marzo, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco, modificado por el Decreto 178/1989, de 27 de julio de 1989), su autorización deberá vincularse asimismo al cumplimiento de estas otras condiciones:

a) Se autoriza su implantación exclusivamente en la zona preservada por su interés agroganadero J.2.5, de acuerdo al Artículo 1.6.2.4. “Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico”, siempre que no resulten afectados terrenos y ámbitos que dispongan de masas forestales autóctonas y aguas subterráneas, salvo que este tipo de realidades se integren adecuadamente en la actuación, en condiciones que garanticen su preservación.

b) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose arbolado en su formalización.

c) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o “rulotes”, con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.

d) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.

e) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable.

f) El Ayuntamiento condicionará su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de acuerdo al Artículo 1.6.2.4. “Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

Artículo 1.6.2.17. Condiciones ambientales aplicables a determinados usos constructivos

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo tendente a la construcción de infraestructuras y/o equipamientos deberá respetar en todo caso lo siguiente:

a) Bide sareari eta gainerako bide azpiegiturei dagokienez, tamaina handiko ezpondak saihestuko dira, bai horizontalak, bai bertikalak. Egokiagoa izango da harri lehorreko murruak eraikitzea edo hormigoi armatukoak egitea, ageriko harrizko manposteriarekin estalita. Edonola ere, ezponda eta lur erauzketa guztietan paisaiaren aldetiko tratamendua egin beharko da, eta baita horren mantentze lanak bermatu ere.

b) Bidearen baldintza teknikoek halakorik ahalbidetzen dutenean, proiektuan sartu beharko dira bazterbideak, oinezkoentzako ertzetako bideak eta errepide ertzeko landaketak espezie gogorrekin, ahal dela bertakoak eta zeharkatzen duen bidearen landaredi oin berekoak.

c) Linea elektrikoko kable sorta lurperatu egin beharko da ahal den bakoitzean. Lurperatzea posible ez balitz, hegaztiak elektrokutatzea galaraziko duten gailuekin egin beharko da.

d) Ur beltzentzat hartutako konponbide gisa, ahal denean putzu beltzak ezabatuko dira eta udal saneamenduko sarea garatuko da, kasuan kasuko araztegiak instalatzeko aukera ere hausnartuz. Edonola ere, hartzaileak bere kabuz arazteko duen gaitasuna errespetatu beharko da. Ondorioz, bertatik irteten diren uren kalitatea erabilerei eska dakiekeen kalitate arauen barruan egon beharko da.

e) Irekiera berriko bideekin mugan dauden zonetan, landareen geruza desagertzea saihestuko da. Obren izaeragatik horiek ez galtzea edo ez hondatzea ezinezkoa izan den tokietan, birjarri egin beharko dira.

f) Lur erauzketek edo lubetek ezin izango dute paisaia eraldatu, eta ingurunearekin bat egiten duen azaleko tratamendua esleitu beharko zaie, bai landaketen bitartez, bai birlandaketen edo bestelako antzeko metodoen bitartez.

g) Ingurumenari buruzko legedian edo aplikatu beharreko beste edozeinetan ezarritakoa kaltetu gabe, publizitate-errotuluak jartzeko honako neurriak beteko dira:

g.1) Ezingo dira iragarkiak, kartelak, publizitate hesiak edo antzeko ezaugarriko instalazioak jarri, eta, bakar-bakarrik, Administrazio eskudunak kasu bakoitzerako finkatzen dituen ezaugarriak dituzten kartel adierazleak edo informaziokoak baimendu ahalko dira.

g.2) Arroketan, ezpondetan, mendietan edo antzeko elementuetan izenak edo errotuluak jartzea debekatuta dago, ingurune naturalari erasoa egitea badakar.

2. Sakan edo ibai baten ibilguari erabat edo neurri batean eragiten dion edozein jarduerak aurreikusi egingo du isurketako urak hustu egingo direla, eta uraren ibilbidearen lerroan oztopoak jartzea saihestuko da.

1.6.2.18. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk

1. Eraikuntza erabilerak har ditzaketen lurzatiak 1.5.1.30 artikuluan (Hesiak) ezarritako baldintzetan hesitu ahalko dira.

Eraikuntzako erabilerak hartzen ez dituzten lurzatien itxiturak burdinazko hari edo sare elektrifikatu gabekoak izango dira, metro eta erdiko garaiera izango dute eta ez du animaliak joan eta etortzea eragotziko. Saretak eta igarobide iragazkorrak jarriko dira. Horretarako, sareten gutxieneko azalera 300 cm^2–koa izango da, alboak gutxienez 10 cm-koak izango dira (10x30 cm), eta sarearen beheko ertzetik 60 cm-ra kokatutako ilaran, sareten argia gutxienez 600 cm^2-koa izango da, alboak gutxienez 20 cm-koak izango direlarik (20x30 cm).

2. Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, eskumena duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza 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.

a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

c) El cableado del tendido eléctrico debería ser enterrado siempre que fuera posible. En caso contrario deberán realizarse con dispositivos que eviten la electrocución de las aves.

d) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes. En todo caso se deberá respetar la capacidad autodepuradota del receptor, de modo que la calidad de las aguas resultantes esté dentro de las normas de calidad exigible para los usos a que se destinen.

e) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

f) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

g) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

g.1) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

g.2) Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

2. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

Artículo 1.6.2.18. Otras condiciones aplicables a determinados usos constructivos

1. Las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.30. “Vallados”.

Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre liso o malla no electrificada de 1,50 metros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos, incorporando retículos y pasos permeables. Para ello el área mínima de los retículos de la mallas será de 300 cm^2, con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm (10x30 cm), y en la hilera situada a 60 cm del borde inferior de la malla, los retículos tendrán al menos una luz de 600 cm^2, con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm (20x30 cm).

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas para aquéllos, y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

3. Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

4. Abeltzaintzako ustiategien baldintza bereziak.

Abeltzaintzako ustiategiak abeltzaintzako ustiategien arau tekniko, higiene eta osasunekoak eta ingurumenekoak ezarri dituen uztailaren 6ko 515/2009 Dekretuan xedatutakoari lotu beharko zaizkio.

5. Familiako etxebizitzen baldintzak.

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz, Arabako Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskudunaren baimena lortu beharko da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarrilaren 25eko 8/2007 Foru Aginduan.

6. Interes publikoko eraikinei, eraikuntzei eta instalazioei lotutako etxebizitzak horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira. Ondorioz, horien parametroak erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira.

1.6.4. KAPITULUA. INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

1.6.4.1. artikulua. Ingurumenaren babesa eta integrazioa

Orokorrean, hiri antolamendurako plan orokorrean aurreikusitako esku-hartzeek honakoetan ezarritako ingurumenaren babes eta integrazioko irizpideak beteko dituzte:

a) Indarreko lege xedapenak, besteak beste, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra eta behin betiko onartutako lurralde antolamendurako tresnak.

b) Hiri antolamendurako plan orokor hau eta hura garatzeko planeamendua.

c) Udal ordenantza osagarriak.

1.6.4.2. artikulua. Irizpide orokorrak

1. Arestiko artikuluan aipatu testuinguruan, aurreikusitako jarduketek, besteak beste, honako irizpideak beteko dituzte:

a) Hiri antolamendurako plan orokor honetan zein beste lege xedapen batzuetan –hurrengo artikuluan aipatutako ordenantzak barne- adierazitako salbuespenak kaltetu gabe, zaborrak eta hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan isuriko dira.

Salbuespen horietako bat Udalak lursailetan egindako obren barruan egindako indusketetatik datozen lurrak isurtzeko salbuespenez eman dezakeen baimenari lotuta dago, xedeak, besteak beste, honakoak izanda:

b.1) Nekazaritza eta abeltzaintzarako erabiltzeko aukeren hobekuntza;

b.2.) Sestra hiri antolamendurako plan orokor honetan, hura garatzeko planeamenduan, edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako xedapenei egokitzea.

b) Oro har, dauden edota hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian garatutako eraikin, instalazio eta jarduerek sortutako hondakinurak udal saneamendu sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko, baita kasuan kasu beharrezkoa izan litekeen tratamenduaren ondoren ere.

Edonola ere, galarazita dago ibai-ibilguetara araztu gabeko urak isurtzea.

c) Ibai-ibilguen eta haien ertzen tratamenduak gaiari buruzko indarreko lege xedapenetan –behin betiko onartutako lurralde antolamendurako tresnak barne- ezarritako irizpideak eta haiek garatzeko gaiari buruzko eskumena duen administrazioak sustatutakoak bete beharko ditu.

3. Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. Condiciones especiales de las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

5. Condiciones de las viviendas familiares.

Con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, deberá obtenerse la autorización del órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral de Álava, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre, del Consejo de Diputados, y la Orden Foral 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

6. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

CAPÍTULO 1.6.4. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

Artículo 1.6.4.1. Protección e integración ambiental

Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

a) Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y los instrumentos de Ordenación del Territorio definitivamente aprobados.

b) Este Plan General de Ordenación Urbana y el planeamiento promovido en su desarrollo.

c) Las Ordenanzas municipales complementarias.

Artículo 1.6.4.2. Criterios generales

1. En el contexto al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán a, entre otros, los criterios siguientes:

a) Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan General de Ordenación Urbana, bien en otras disposiciones legales, incluidas las ordenanzas a las que se hace referencia en el siguiente artículo, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.

Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes:

b.1) Mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos;

b.2) Adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General de Ordenación Urbana, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.

b) Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.

Se prohíbe en todo caso el vertido de las aguas no depuradas a los cauces fluviales.

c) El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.

Eskualde mailan EAEko korridore ekologikoen sareari lotzeko interes berezia duen ibai zatiko esku-hartzeetan ur masak babestu, hobetu eta birgaitzea bilatuko da, haien egoera ekologiko ona lortzeko.

d) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gaian indarrean dagoen legedian xedatutako baldintzei egokituko zaie.

Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten kokalekuen inbentarioan sartutako lurzatien gaineko jarduera proposamenak kokatzeko, lurzoruaren erabilera aldatu behar denean, EAEko ingurumen organoaren lurzoruaren kalitatearen adierazpena beharko da. Edonola ere, otsailaren 4ko 1/2005 Legean xedatutakoa beteko da.

e) Lehendik arrazoituta dagoen edo gero sortu den edozein egoera dela-eta, zuhaitzak galarazten dituzten esku-hartzeak osatu egin beharko dira, birkokatu behar diren espezieak birlandatuz, edo kendutako ale bakoitzeko antzeko espezie berrietako hiru ale landatuz.

Horri dagokionez, Udalak, kasuan kasu, beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordezko espezieen itxurari dagokionez ere.

2. Uholdeak prebenitzeko osoko planaren arabera zenbait birgeratze-aldietarako uholdeak jasan dezaketen zonatzat hartutakoetan egin nahi den esku-hartze oroko egoera hori hartu beharko du aintzat, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetako xedapenak (8. kapitulua, 6.8.8.5 atala) eta EAEko erreka eta ibai ertzak antolatzeko arloko lurralde planeko E.1.4 atala betez.

EAEko erreka eta ibai ertzak antolatzeko arloko lurralde planean ezarritako atzerapenak beteko dira, eta uholde arriskuaren eraginpeko zonetan handitu beharko dira, unean une aplikatu beharreko arloko irizpideetan horri buruz ezarritakoari jarraiki.

3. Garapen planeamenduko baldintza orrietan jasoko da planeamendu horretan neurri zuzentzaileak eta ingurumena zaintzeko programa sartu beharra, hiri antolamendurako plan orokorreko ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioko azterlanean proposatu legez, haren eraginkortasuna bermatzeko beste zehaztasunez, eta, une egokian, behar diren diru-sailak ere jasoz, gutxienez habitatak leheneratu xedez; hala, zuhaitz eta zuhaizka autoktonoen lerroko multzoak eta sailak ezartzeko eta ondoko ingurunean egon litekeen berezko landaretzari lotzeko ahalegina egingo da.

Dokumentu horiek gauzatzeko, ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu xehatua aurkeztuko da. Haren xedea habitatak leheneratzea eta zuhaitz eta zuhaizka autoktonoen lerroko multzoak eta sailak ezartzeko eta ondoko ingurunean egon litekeen berezko landaretzari lotzeko ahalegina egitea izango da.

1.6.4.3. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak

1. Besteak beste, jarraian ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioko azterlanean oinarrituta adierazitako kontuetan esku hartzeko irizpideak ezarri xedez, Aramaioko Udalak Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Ordenantzako prestatu eta izapidetuko ditu:

a) Proiektatutako obrek erasandako lurzoruen tratamendua, kasuan kasu, berezko landaretza berritzeari dagokienez ere bai.

b) Zaborren eta hondakinen isurketa, sortutako eraikuntzako era eraispeneko hondakinak berrerabiliz eta birziklatuz eta material birziklatuen erabilera sustatuz.

Hondakinen geldoen eta geldotuen kudeaketa eraikuntzako eta eraispeneko hondakinak sortzea, eta hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekreturen arabera egingo da.

Hondakinak uzteko kokapena Euskal Herriko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorraren eta Kutsaduraren Prebentzio eta Kontrol

Las intervenciones en el tramo fluvial de especial interés conector, a escala regional, de la Red de Corredores Ecológicos de la C.A.P.V. procurarán la protección, mejora y regeneración de las masas de aguas con el objeto de alcanzar un buen estado ecológico de éstas.

d) El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

La localización de propuestas de actuación sobre parcelas incluidas en el inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo, que requieran de un cambio de uso de suelo, exigirá la Declaración de Calidad del suelo por parte del Órgano Ambiental de la C.A.P.V. Se estará en todo caso según lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero.

e) Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que resulte preciso reubicar, bien con la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

2. Cualquier intervención que se pretenda realizar en zonas consideradas inundables para diferentes periodos de retorno según el Plan Integral de Prevención de Inundaciones deberá de tener en cuenta esta situación en cumplimiento de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5), así como del apartado E.1.4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Se cumplimentarán los retiros establecidos en el precitado Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, debiendo ser incrementados en las zonas afectadas por inundabilidad conforme a lo establecido en cada momento al respecto en los criterios sectoriales de aplicación.

3. En los pliegos de condiciones del planeamiento de desarrollo se incorporará la previsión de recoger en dicho planeamiento las medidas correctoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, con el detalle suficiente que garantice su efectividad, y, en el momento oportuno, incluyendo las correspondientes partidas económicas, con el fin de al menso, la recuperación de hábitats, procurando el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos, y su conexión con la vegetación natural que pudiera existir en su entorno inmediato.

Dicha documentación se hará efectiva mediante la presentación de un proyecto pormenorizado de Restauración Ambiental y Adecuación Paisajística, que deberá tener como fin la recuperación de hábitats, procurando el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos y su conexión con la vegetación natural que pudiera existir en su entorno inmediato.

Artículo 1.6.4.3. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística

1. Con la finalidad de determinar los criterios de intervención en, entre otras, las cuestiones que se indican a continuación en base al estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, el Ayuntamiento de Aramaio procederá a la elaboración y tramitación de las Ordenanzas de Protección Ambiental, Paisajística y Naturalística:

a) Tratamiento de los terrenos afectados por las obras proyectadas, incluido en lo referente a la reposición, en su caso, de la vegetación natural.

b) Vertido de basuras y escombros, reutilizando y reciclando los residuos de construcción y demolición generados y fomentando el uso de los materiales reciclados.

La gestión de residuos inertes e inertizados se realizará en base al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

El emplazamiento de de los depósitos de residuos se gestionará de acuerdo con la Ley 3/1998, General de Protección del Medio

Integratuari buruzko uztailaren 1eko 16/2002 Legearen arabera kudeatuko da, eta ingurumenari dagokionez sentikorrak diren zonei inola ere erasatea saihestuko da.

Jarduera ekonomikoetako esparruei dagozkien plan partzial edota berezietan lurzorua gordeko da industria hondakinak birziklatu eta tratatzeko premietarako.

Balioa eman dakiekeen materialen gaikako bilketa ezartzeko arau egokiak ezarriko dira.

c) Hondakin uren isurketa.

d) Lurzoru urbanizaezinean dauden edo aurreikusi diren eraikinen tratamendua, hondakin-uren arazketari dagokionez.

e) Abeltzaintzako instalazioak ezartzeko baldintzak, arreta berezia jarriz haiek natura ingurunean eragin ditzaketen ondorio kaltegarriak deuseztatzeko edo gutxitzeko behar diren neurriak zehazteari.

f) Ibai-ibilguen eta haien ertzen tratamendua.

g) Proiektatutako jarduketak paisaian txertatzea.

h) Flora eta fauna babestea, finken itxiturak burutzeari eta komunikazio, zerbitzu... azpiegiturak ezartzeari buruz beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne.

i) Urbanizazio obrak zehazteko baldintzak, behar beste arreta jarriz lorezaintza obren tratamenduari, erabiliko den landaretzari eta uraren erabilerari, aurrezteko egokiak iritzitako neurriak sartuz.

j) Energia berriztagarriak eta kogenerazioa erabiltzea eta baliatzea eta energia-eraginkortasuna sustatzea.

k) Hiriko biztanleriaren kontabilizatu habeko hiriko uraren eskaria murriztea.

l) Zarata maila handiak jasaten dituen biztanleria murriztea, gaian aplikatu beharreko legediari jarraiki. (1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa, zonakatze akustikoari, kalitate helburuei eta soinu-igorpenari dagokienez)

m) Argi-kutsaduraren murrizketa.

n) Negutegi-efektuko gasen isurpenak mugatzea, NOx, SO2 eta COVen isurpenak murriztuz.

2. Aipatu ordenantzak autonomoki eta bereizita edo dokumentu honetako 1.5.1.23 artikuluan aipatu ordenantzetan sartuta prestatu eta izapidetu ahalko dira.

XEDAPEN IRAGANKORRA

1. Plan orokor honetako 1.5.1.23 “Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak” aipatutako “Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak” egin eta behin betiko onartu arte, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko eta hirigintzakoa plan hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoa izango da, horien arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian adierazten diren baldintzekin, honako xedapen hauek indarrean segituko dute:

a) Aramaioko Arau Subsidiarioetako —Arabako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zituen 1996ko otsailaren 10eko 148 Foru Aginduaren bitartez eta hirigintzako arauen testu bategina ALHAOn argitaratu zen 1996ko urriaren 4an, 114. zenbakian— III. tituluak (“Lurzoruaren erabileraren gaineko diziplina eta esku-hartzea”) eta harrezkero izapidetu eta behin betiko onartutako aldaketek (hauek Aramaion aplikatzen den hirigintzako araubide orokorra zehazten dute).

b) Hirigintzako lurzatikatzeen eta urbanizazio proiektu eta obren, eraikuntzaren, beste hirigintza jarduketa batzuen eta jarduera eta instalazioen edukia eta gutxieneko baldintzak, aipaturiko arau subsidiarioetako 14. artikulutik 23.era bitartekoetan (biak barne) jasotakoak.

2. Aurreko atalean ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

a) Oro har, aipatutako xedapenetan jasotzen diren zehaztapenak indarrean daude, bai eta hiri antolamendurako plan orokor honetan ezartzen diren aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Ambiente del País Vasco y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, evitándose cualquier afección a zonas ambientalmente sensibles.

En los Planes Parciales y/o Especiales correspondientes a ámbitos de actividades económicas se realizarán reservas de suelo para las necesidades de reciclaje y tratamiento de los residuos industriales.

Se preverán las normas pertinentes para la implantación de la recogida selectiva de materiales susceptibles de valorización.

c) Vertido de aguas residuales.

d) Tratamiento de las edificaciones existentes y previstas en el suelo no urbanizable en materia de depuración de aguas residuales.

e) Condiciones de implantación de las instalaciones ganaderas, con particular atención a la determinación de las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos negativos o perjudiciales que las mismas puedan conllevar en el medio natural.

f) Tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes.

g) Integración de las actuaciones proyectadas en el paisaje.

h) Protección de la flora y de la fauna, incluidas las medidas que se estimen necesarias en materia de ejecución de cierres de fincas e implantación de infraestructuras de comunicación, de servicios, etc.

i) Condiciones de determinación de las obras de urbanización, con la debida atención al tratamiento de las obras de jardinería, la vegetación a utilizar, y el uso del agua, con la inclusión de las medidas de ahorro que se estimen adecuadas.

j) Fomento de la utilización y aprovechamiento de energías renovables y de la cogeneración, así como de la eficiencia energética.

k) Reducción de la demanda de agua urbana no contabilizada de la población urbana.

l) Reducción de la población expuesta a niveles de ruido mayores, de acuerdo con la legislación de aplicación en la materia. (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)

m) Reducción de la contaminación lumínica.

n) Limitación de las emisiones totales de gases de efecto invernadero, contribuyendo a la reducción de las emisiones de NOx, SO2 y COV.

2. Las citadas ordenanzas podrán ser bien elaboradas y tramitadas de forma autónoma y diferenciada, bien integradas en las ordenanzas mencionadas en el artículo 1.5.1.23 de este documento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las “Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística” mencionadas en el artículo 1.5.1.23. “Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística” de este mismo Plan General, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan General, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado las disposiciones que se citan a continuación:

a) Título III. “Disciplina e intervención del uso del suelo” de las Normas Subsidiarias de Aramaio, aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava mediante Orden Foral nº 148, de 19 de febrero de 1996, habiéndose publicado el Texto Refundido de las actuales Normas publicadas en el BOTHA nº 114 de 04 de octubre de1996, así como las modificaciones de las mismas tramitadas y aprobadas definitivamente desde entonces, documentos que definen el régimen urbanístico general de aplicación en Aramaio.

b) Contenido y condiciones mínimas de las parcelaciones urbanísticas y de los proyectos y obras de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones, regulados en los artículos 14 a 23, ambos inclusive, de las mencionadas Normas Subsidiarias.

2. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Hala eta guztiz ere, hiri antolamendurako plan orokor honetan esanbidez eta osorik araututa dauden gai eta kontuei eragiten zaienean, eta horien aplikazioa bertan ezarri diren aurreikuspenen kontrakoa den kasuan, nagusi izango dira azken honetan jaso diren zehaztapenak.

b) Aipatutako "Hirigintza antolamenduko ordenantza osagarriak" behin betiko onartzeak xedapen horiek guztiak eta "Xedapen iragankor" hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, indargabetzea eragingo du.

B.2. BERARIAZKO ARAUAK

AURKIBIDEA

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK

2.1.1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK HIRI LURZORUAN
2.1.1.1. artikulua. Antolamendu xehatuko IB.01 esparrua
2.1.1.2. artikulua. Antolamendu xehatuko IB.02 esparrua
2.1.1.3 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.03 esparrua (Ibargoia)

2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.04 esparrua
2.1.1.5 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.05 esparrua
2.1.1.6 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.06 esparrua
2.1.1.7 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.07 esparrua
2.1.1.8 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.08 esparrua
2.1.1.9 artikulua Antolamendu xehatuko IB.09 esparrua
2.1.1.10 artikulua Antolamendu xehatuko IB.1 esparrua (Likiniao)

2.1.1.11 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.01 esparrua
2.1.1.12 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.02 esparrua
2.1.2. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN
2.1.2.1 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.12 esparrua (Errekazabal)
2.1.2.2 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.03 esparrua
2.1.2.3 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.04 esparrua
BIGARREN TITULUA. EGITURAZKO ESKU HARTZEETARAKO ESPARRUAK
2.2.1. KAPITULUA. BAKARRA
2.2.1.1 artikulua. Sortu berri diren egiturazko jardueraraako esparruak

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK

2.1.1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK HIRI LURZORUAN

2.1.1.1. artikulua. Antolamendu xehatuko IB.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Bizitegi zona honek honakoak biltzen ditu: alde batetik, Aramaioko Ibarra hirigune historikoa –bere tresna arauemailea dauka: Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Berezia (EIPB)- eta haren zona mugakide berriak, Aramaioko udal planeamenduko arau subsidiario zaharretako R-13, R-10 eta GER esparruak, bestetik; hori dela-eta, aipatu tresna arauemailea handitu eta berrikusi beharko da.

Hona Eraberritze Integratuko Plan Bereziak (EIPB) izandako izapidetzea:

• 314. Foru Agindua, 1998ko apirilaren 24koa, Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Bereziaren espedienteari eta araudiari buruzkoa (asteazkena, 1998ko ekainaren 10a, ALHAO, 66. zk.).

• 198/2009 Foru Agindua, apirilaren 15ekoa, Aramaioko Ibarraren Eraberritze Integratuko Plan Bereziaren aldaketa espedientea behin betiko onartzen duena (asteazkena, 2009ko apirilaren 29a, ALHAO, 49. zk.).

Halaber, Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailburuaren Aramaioko Ibarra hirigune historikoa Eraberritze Integratuko Eremu

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en este Plan General de Ordenación Urbana, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en éstos últimos.

b) La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.

B.2. NORMAS PARTICULARES

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CAPÍTULO 2.1.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO
Artículo 2.1.1.1. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.01
Artículo 2.1.1.2. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.02
Artículo 2.1.1.3. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.03 (Ibargoia)
Artículo 2.1.1.4. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.04
Artículo 2.1.1.5. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.05
Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.06
Artículo 2.1.1.7. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.07
Artículo 2.1.1.8. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.08
Artículo 2.1.1.9. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.09
Artículo 2.1.1.10. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.11 (Likiniao)
Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.01
Artículo 2.1.1.12. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.02
CAPÍTULO 2.1.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Artículo 2.1.2.1. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.12 (Errekazabal)
Artículo 2.1.2.2. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.03
Artículo 2.1.2.3. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.04
TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.2.1. ÚNICO
Artículo 2.2.1.1. Ámbitos de intervención estructural de nueva creación

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial que engloba, por un lado, el Casco Histórico de Ibarra de Aramaio —que cuenta con un instrumento normativo propio: el Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio— y nuevas zonas colindantes al mismo, ámbitos R-13, R-10 y GER de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio, por otro, lo que comportará una ampliación y revisión del citado instrumento normativo.

Se recoge, a continuación, la tramitación seguida por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI):

• Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998, en relación con el expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio y normativa (Miércoles, 10 de junio de 1998, BOTHA Núm. 66).

• Orden Foral 198/2009, de 15 de abril, de Aprobación definitiva del expediente de Modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Ibarra de Aramaio (Miércoles, 29 de abril de 2009, BOTHA Núm. 49).

Asimismo, mediante Orden de 13 de enero de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sobre declaración

jotzeko 2000ko urtarrilaren 13ko Aginduaren bidez (asteazkena, 2000ko otsailaren 23a, ALHAO, 23. zk.).

Gutxi gorabehera 44.039,33 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Bereziak (EIPB) eta haren ondorengo aldaketek onartutakoak jasoko dira.

• Hirigune historikoaren zona mugakide berriak sartu dira; hori delaeta, aipatu EIPBa handitu eta berrikusi beharko da, honako zehaztapenen arabera:

o Ibarra guneko bizitegi sarea jalkinez beteko dituzten zona estrategiko berriak sartzea.

o Hirigune historikoaren hirigintza eta tipologia balioak errespetatzen dituzten jarduketak burutzea.

o Espazio libreak eta berdeguneak lortzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra:

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.1-01 zona: bizitegiak, hiri herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiri herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonako azalera, gutxi gorabehera: 797,37 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta sei (6) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 730 m²t. (lehendik dagoena barne)

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 730 m²t. (lehendik dagoena barne)

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hogeita bost (25) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: - m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.1" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.1-02, A.1-04, A.1-06 eta A.1-07 zonak: bizitegiak, hiri herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera hiri herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 34.137,87 m².

i. A.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 18.614,84 m².

ii. A.1-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.498,13 m².

iii. A.1-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.959,39 m².

iv. A.1-07 zonako azalera, gutxi gorabehera: 7.065,51 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: berrehun eta hamaika (211) daude eta berrogei (40) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna:

1. 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa.

2. Halaber, berrikustean onartutako aldaketa oro aplikatuko da.

del Casco Histórico de Ibarra de Aramaio como Área de Rehabilitación Integrada (Miércoles, 23 de febrero de 2000, BOTHA Núm. 23).

Su superficie aproximada es de 44.039,33 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Se recogerán los asumidos por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio y sus posteriores modificaciones.

• Se incorporan nuevas zonas colindantes al Casco Histórico, lo que conllevará una ampliación y revisión del citado PERI, atendiendo a las siguientes determinaciones:

o Incorporar nuevas zonas estratégicas que colmaten el tejido residencial del núcleo de Ibarra.

o Desarrollo de actuaciones que respeten los valores urbanísticos y tipológicos del Casco Histórico.

o Consecución de espacios libres y zonas verdes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global:

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.1-01: residencial de asentamiento antiguo urbano.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo urbano, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.1, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 797,37 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y seis (6) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 730 m²t. (incluida la preexistente)

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 730 m²t. (incluida la preexistente)

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del veinticinco (25) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: - m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.1" en el artículo 1.5.2.3.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas A.1-02, A.1-04, A.1-06 y A.1-07: residencial de asentamiento antiguo urbano.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo urbano, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.1, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 34.137,87 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.1-02: 18.614,84 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.1-04: 1.498,13 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.1-06: 6.959,39 m².

iv. Superficie aproximada de la zona A.1-07: 7.065,51 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: doscientas once (211) existentes y cuarenta (40) de nueva creación.

ii. Edificabilidad:

1. La establecida en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

2. Igualmente serán de aplicación cuantas modificaciones se aprueben en su revisión.

3. Zalantzak sortzen dituzten interpretazioak dauzkaten gaietan edo hutsuneak baldin badaude, 1.5.2.1. artikulutik 1.5.2.3. artikulura ezarritakora eta plan orokor honetako B.1 "Arau orokorrak" dokumentuko gainerako arautegi orokorrera joko da.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta bateragarriak:

1. 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoak.

2. Halaber, berrikustean onartutako aldaketa oro aplikatuko da.

3. Zalantzak sortzen dituzten interpretazioak dauzkaten gaietan edo hutsuneak baldin badaude, 1.5.2.2. eta 1.5.2.3. artikuluetan ezarritakora eta plan orokor honetako B.1 "Arau orokorrak" dokumentuko gainerako arautegi orokorrera joko da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. A.1-03 zona: bizitegiak, hiri herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiri herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.008,03 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta lau (4) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 400 m^{2}t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 400 m^{2}t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hogeita bost (25) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: - m^{2}t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.1" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. A.1-05 zona: bizitegiak, hiri herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiri herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 858,43 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago.

ii. Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.1" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. E.1.2-01 zona: bide komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko

3. En aquellos aspectos de dudosa interpretación o en caso de existir lagunas, se recurrirá a lo señalado en los artículos 1.5.2.1 y 1.5.2.3, y al resto de la regulación de carácter general del Documento B.1 Normas Generales del presente Plan General.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. Usos característicos y compatibles:

1. Los establecidos en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

2. Igualmente serán de aplicación cuantas modificaciones se aprueben en su revisión.

3. En aquellos aspectos de dudosa interpretación o en caso de existir lagunas, se recurrirá a lo señalado en los artículos 1.5.2.2 y 1.5.2.3, y al resto de la regulación de carácter general del Documento B.1 Normas Generales del presente Plan General.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona A.1-03: residencial de asentamiento antiguo urbano.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo urbano, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.1, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.008,03 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y cuatro (4) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 400 m^{2}t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 400 m^{2}t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del veinticinco (25) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: - m^{2}t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.1" en el artículo 1.5.2.3.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona A.1-05: residencial de asentamiento antiguo urbano.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo urbano, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.1, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 858,43 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente.

ii. Edificabilidad: la actualmente materializada.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.1" en el artículo 1.5.2.3.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona E.1.2-01: comunicaciones viarias (calles).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida

arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.927,98 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Eraikigarritasuna: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 11. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 355,59 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Eraikigarritasuna: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kiroletarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 763,37 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Eraikigarritasuna: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.8. G.8-01, G.8-02 eta G.8-03 zonak: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera erlijioko gizarte ekipamenduaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.257,57 m².

i. G.8-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 218,49 m².

ii. G.8-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.329,20 m².

iii. G.8-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 709,88 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Eraikigarritasuna: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.9. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.927,98 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Edificabilidad: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 11 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 355,59 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Edificabilidad: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.7. Zona G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 763,37 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Edificabilidad: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.8. Zonas G.8-01, G.8-02 y G.8-03: equipamiento comunitario religioso.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 2.257,57 m².

i. Superficie aproximada de la zona G.8-01: 218,49 m².

ii. Superficie aproximada de la zona G.8-02: 1.329,20 m².

iii. Superficie aproximada de la zona G.8-03: 709,88 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Edificabilidad: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.9. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 281,30 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Eraikigarritasuna: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.10.I-01, I-02, I-03, I-04 eta I-05 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 681,82 m².

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 193,31 m².

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 80,24 m².

iii. I-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 234,34 m².

iv. I-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 108,20 m².

v. I-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 65,73 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako, plan orokorra burutzeko lehen laurtekoaren barruan gauzatu beharreko jarduketa integratuko esparru bakar bat identifikatu da, Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Bereziko IB.01 esparru osoaren hedapenaren eta berrikuspenaren bidez.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko Aramaioko Ibarra Hirigune Historikoaren Eraberritze Integratuko Plan Berezi idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate batzuk zehaztuko dira, bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalari plan berezia indarrean jartzen denetik urtebete (1) pasatu baino lehen aurkeztu beharko zaio.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Plan orokor honetako B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak dokumentua hartuko da aintzat eta, hari aurka egiten ez dion heinean eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBa.

A. Superficie aproximada de la zona: 281,30 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Edificabilidad: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.10. Zonas I-01, I-02, I-03, I-04 e I-05: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 681,82 m².

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 193,31 m².

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 80,24 m².

iii. Superficie aproximada de la zona I-03: 234,34 m².

iv. Superficie aproximada de la zona I-04: 108,20 m².

v. Superficie aproximada de la zona I-05: 65,73 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General, mediante la ampliación y revisión a la totalidad del ámbito IB.01 del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirá varias Unidades de Ejecución y los Sistemas de Actuación correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La elaboración y aprobación del Plan Especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan Especial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remite al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General y, en todo lo que no se opongan a este y en tanto no se revise, al PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

Halaber, 1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetarako atzerapenak eta 1.5.2.25 artikuluan jasotako uholdeak jasateko arriskuaren araberako lurzoruaren erabilera irizpideak bete beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: PLAN BEREZIAK DEFINITUKO DU, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 56.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera. Subsidiarioki, berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa beteko da.

Hala ere, eta plan berezian urbanizazioak finkatutako hiri lurzorutzat jotako esparruetan (egonez gero), eraikitzeko unean proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatuak gauzatutakoa gainditzen duela frogatzen bada, lursail hartzaileak automatikoki lortuko du haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua plan berezian ezarriko da. Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Azpizonetako eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintzak derrigorrezko plan berezian ezarri dira.

Derrigorrezko plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira, eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Plan orokor honetako B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak dokumentua hartuko da aintzat eta, hari aurka egiten ez dion heinean eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBa.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.4.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Asimismo, se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21 y los criterios de uso del suelo en función de la inundabilidad recogidos en el artículo 1.5.2.25.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará lo establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: A DEFINIR POR EL PLAN ESPECIAL, según lo establecido en el artículo 56.1.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Subsidiariamente, se remite, en tanto no se revise, al PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

No obstante, y en los ámbitos categorizados por el plan especial como suelo urbano consolidado por la urbanización (si los hubiere), si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al plan especial. Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará los establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará lo establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará lo establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Se remite al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General y, en todo lo que no se opongan a este y en tanto no se revise, al PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº314, de 24 de abril de 1998.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará lo establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

3. Régimen transitorio de ejecución

Aginduzko plan partzialean ezarri da. Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da, zona berrietarako izan ezik, haietan ezingo baita jarduketarik burutu.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira. Subsidiarioki, eta berrikusten ez den bitartean, 1998ko apirilaren 24ko 314 Foru Aginduz behin betiko onartutako Aramaioko Ibarra hirigune historikoaren EIPBan ezarritakoa aplikatuko da.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde kantauriarra); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa.

2.1.1.2. artikulua. Antolamendu xehatuko IB.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Bizitegi zona da.Ibarra hirigunean dauden tradiziozko eraikinek –Etxaundi baserria- osatzen dute, Ibargoia auzoan –Ibarra herriaren ipar-mendebaldean dago-, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-15 esparrua biltzen baitu.

Gutxi gorabehera 417,49 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen eredua bizitegi sarea finkatzeari begira dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 417,49 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta bat (1) gehiago eraiki daiteke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Se remiten al preceptivo plan especial. Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará lo establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998, excepto para las nuevas zonas en las que no se podrá llevar a cabo actuación alguna.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial. Subsidiariamente, y en tanto no se revise, se aplicará lo establecido en el PERI del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 314, de 24 de abril de 1998.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica), y en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

Artículo 2.1.1.2. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial conformada por edificaciones de tipo tradicional, caserío Etxeaundi, incluidas en el núcleo urbano de Ibarra, situada en el barrio de Ibargoia —ubicado al Noroeste de la localidad de Ibarra—, que engloba el ámbito R-14 de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 417,49 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 417,49 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y una (1) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-01 azpizonan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikin motak: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

• Eraikinetatik aurreko mugarainoko tartea: bidearekiko lerrokadura.

A.2-02 azpizonan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-01 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Tipología edificatoria: vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).

• Separación de los edificios al lindero frontal: alineación a vial.

Para la subzona a.2-02 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da ezarri.

2.1.1.3 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.03 esparrua (Ibargoia)

I.- MUGAK ETA AZALERA

Garapen txikiko eraikuntza irekiko bizitegi zona, Ibargoia auzoan -Ibarra herriaren ipar-mendebaldean dago-, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-5 (UE-5) esparrua biltzen baitu

Gutxi gorabehera 2.871,383 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Eremua eratzea, zehaztapen eta parametro berriekin, egungo egoera desblokeatu eta bizitegi sare finkatuaren barruan esparru baten bideragarritasuna bermatu xedez.

• Dauden eta proiektatu diren eraikinek Ibarra gunearekin duten integrazioa eta irisgarritasuna hobetzeko bideak burutzea ahalbidetzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zona: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.871,38 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hogeita lau (24) eraiki daitezke; haietatik, zortzi (8) etxebizitza librekoak izango dira eta hamasei (16) udalak tasatutako etxebizitzakoak.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 4.872,89 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.304 m²t; haietatik, 768 m²t etxebizitza librekoak izango dira eta 1.536 m²t udalak tasatutako etxebizitzakoak

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamar (10) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 2.568,89 m²t; haietatik gutxienez 1.007,95 m²t lagapen publikoko aparkalekuetarako izango dira.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

iii. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6 artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.1" zonetarako ezarritakoak dira.

iv. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.02); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bakarra zehaztuko da, bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se establecen.

Artículo 2.1.1.3. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.03 (Ibargoia)

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación abierta de bajo desarrollo, situada en el barrio de Ibargoia —ubicado al Noroeste de la localidad de Ibarra—, que engloba el ámbito R-5 (UE-5) de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 2.871,383 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Configuración del área con nuevas determinaciones y nuevos parámetros al objeto de desbloquear la situación actual y garantizar la viabilidad de un espacio dentro del tejido residencial consolidado.

• Posibilitar la ejecución de una vialidad que mejore la integración y accesibilidad de las nuevas edificaciones existentes y proyectadas con el núcleo de Ibarra.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.871,38 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y veinticuatro (24) de nueva creación, de la cuales ocho (8) serán de vivienda libre y dieciséis (16) de vivienda tasada municipal.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 4.872,89 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 2.304 m²t, de los cuales 768 m²t irán destinados al uso de vivienda libre y 1.536 m²t al de vivienda tasada municipal.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del diez (10) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 2.568,89 m²t, de los que, al menos 1.007,95 m²t, irán destinados a aparcamientos de cesión pública.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

iii. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.1" en el artículo 1.5.2.6.

iv. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.02) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirá una única unidad de ejecución —junto con el sistema de actuación correspondiente—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko bi (2) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalari plan berezia indarrean jartzen denetik urtebete (1) pasatu baino lehen aurkeztu beharko zaio.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu beharko dira:

• Jarduketa esparrua eta "Zaharra Ospitalea" lotzeko bideak sortu beharko dira, eta haren sarbidea, haren mendebaldeko frontean, urbanizatu.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.5.1-01 azpizonako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

• Eraikigarritasuna: 768 m²t sestra gainean eta 553,23 m²t sestra azpian.

• Etxebizitza kopurua, gehienez: zortzi (8) etxebizitza libre.

• Eraikin motak: familia anitzeko etxebizitza garapen txikiko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota):

• Beste parametro batzuk: P-5 planoan daudenak.

A.5.1-02 azpizonako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

• Eraikigarritasuna: 1.536 m²t sestra gainean eta 2.015,66 m²t sestra azpian.

• Etxebizitza kopurua, gehienez: udalak tasatutako hamasei (16) etxebizitza.

• Eraikin motak: familia anitzeko etxebizitza garapen txikiko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota):

• Beste parametro batzuk: P-5 planoan daudenak.

• Sestra azpiko solairuetako batean lagapen publikoko aparkamendu bat sortu beharko da.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —D.1 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del plan especial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

• Se deberá crear un viario que comunique el ámbito de actuación con el denominado "Hospital Zaharra", así como urbanizar su acceso, sito en el frente Oeste del mismo.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de la subzona a.5.1-01 se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

• Edificabilidad: 768 m²t sobre rasante y 553,23 m²t bajo rasante.

• Número máximo de viviendas: ocho (8) viviendas libres.

• Tipología edificatoria: vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

• Otros parámetros: los deducibles del plano P-5.

Las condiciones de edificación, dominio y uso de la subzona a.5.1-02 se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

• Edificabilidad: 1.536 m²t sobre rasante y 2.015,66 m²t bajo rasante.

• Número máximo de viviendas: dieciséis (16) viviendas tasadas municipales.

• Tipología edificatoria: vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

• Otros parámetros: los deducibles del plano P-5.

• Se deberá crear un aparcamiento de cesión pública en una de las plantas bajo rasante.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6 —para las viviendas de tipo D.1—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.4.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da ezarri.

2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.04 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Garapen txikiko bizitegi zona, Ibarra herriaren ipar-ekialdean, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-6 (UE-6) esparrua eta, partzialki, R-7, R-16 eta R-17 esparruak biltzen baititu.

Gutxi gorabehera 12.842,11 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen eredua bizitegi sarea finkatzeari begira dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da, Ibarra hirigunean sartutako tradiziozko motako eraikinak biltzen ditu –Atxigera baserria-, eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 794,00 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.5-01, A.5-02 eta A.5-03 zonak: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 8.440,32 m².

i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.954,42 m².

ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 983,41 m².

iii. A.5-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.502,49 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hemeretzi (19) daude eta hiru (3) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se establecen.

Artículo 2.1.1.4. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.04

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de bajo desarrollo, situada al Noreste de la localidad de Ibarra, que abarca los ámbitos R-6 (UE-6), parcialmente el R-7, el R-16 y R-17 de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 12.842,11 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural que incluye edificaciones de tipo tradicional, caserío Atxigera, incluidas en el núcleo urbano de Ibarra, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 794,00 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas A.5-01, A.5-02 y A.5-03: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 8.440,32 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.5-01: 5.954,42 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.5-02: 983,41 m².

iii. Superficie aproximada de la zona A.5-03: 1.502,49 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: diecinueve (19) existentes y tres (3) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. E.1.2-01 zona: bide komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.504,93 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. I-01 eta I-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.102,86 m^2.

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.467,22 m^2.

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 635,64 m^2.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Halaber, 1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetarako atzerapenak eta 1.5.2.25 artikuluan jasotako uholdeak jasateko arriskuaren araberako lurzoruaren erabilera irizpideak bete beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona E.1.2-01: comunicaciones viarias (calles).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.504,93 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas I-01 e I-02: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 2.102,86 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 1.467,22 m^2.

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 635,64 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21 y los criterios de uso del suelo en función de la inundabilidad recogidos en el artículo 1.5.2.25.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

A.5.1 azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

A.5.2 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke), a.5.2-04 azpizonarentzat izan ezik, harentzat P-5 planotik aterako baita.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria eta EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

2.1.1.5 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.05 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Tradiziozko motako eraikinek –Berasategi baserria- osatutako bizitegi eremua, Ibarra herriaren ipar-ekialdean, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-12 esparrua biltzen baitu

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Para las subzonas a.5.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Para las subzonas a.5.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5), excepto para la subzona a.5.2-04 que será la deducible del plano P-5.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas y en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica).

Artículo 2.1.1.5. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.05

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial, conformada por edificaciones de tipo tradicional, caserío Berasategi, incluidas al Noreste de la localidad de Ibarra, que comprende el ámbito R-12 de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Gutxi gorabehera 758,17 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen eredua bizitegi sarea finkatzeari begira dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 758,17 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-01 azpizonan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

Su superficie aproximada es de 758,17 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 758,17 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-01 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da ezarri.

2.1.1.6 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.06 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Tradiziozko motako eraikinek –Bizili eta Montero baserriak osatutako bizitegi eremua, Ibarra herriaren ipar-ekialdean, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-7 esparruaren zati bat eta R-11 esparrua biltzen baititu

Gutxi gorabehera 1.367,56 m^2-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen eredua bizitegi sarea finkatzeari begira dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se establecen.

Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.06

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial, conformada por edificaciones de tipo tradicional, caseríos Bizili y Montero-netxea, situada al Noreste de la localidad de Ibarra, que engloba parte del ámbito R-7 y el ámbito R-11 de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 1.367,56 m^2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.260,29 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 613,70 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 646,59 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 107,27 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Halaber, 1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetarako atzerapenak eta 1.5.2.25 artikuluan jasotako uholdeak jasateko arriskuaren araberako lurzoruaren erabilera irizpideak bete beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.260,29 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 613,70 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 646,59 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 107,27 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21 y los criterios de uso del suelo en función de la inundabilidad recogidos en el artículo 1.5.2.25.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria eta EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

2.1.1.7 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.07 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Garapen txikiko bizitegi zona, Ibarra herriaren ekialdean, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-3 (UE-3) esparrua biltzen baitu.

Alkatetzaren 2006ko azaroaren 10eko 138/06 Erabakiaren bidez aipatu 3. zenbakidun egikaritze unitatearen jabe bakarrari ordaintzeko proiektua behin betiko onartu zen, eta aipatu erabakia ALHAOn -135. zenbakian- argitaratu zen 2006ko azaroaren 24an.

2008ko azaroaren 25ean 3. egikaritze unitaterako hirigintza hitzarmena sinatu zen Aramaioko Udalaren eta Promociones Aramaixo, SLren artean. Hirigintza hitzarmen horrek 3. egikaritze unitatearen jabe bakarrari ordaintzeko proiektua aldatu zen.

Gutxi gorabehera 7.021,13 m^2-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Egikaritze unitatearen jabe bakarrari ordaintzeko proiektuan onartutakoei eutsi zaie, eta 2008ko azaroaren 25ean Aramaioko Udalaren eta Promociones Aramaixo, SLren artean sinatutako 3. egikaritze unitaterako hirigintza hitzarmenean adostutakoak jaso dira.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas y en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica).

Artículo 2.1.1.7. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.07

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de bajo desarrollo, situada al Este de la localidad de Ibarra, que comprende el ámbitos R-3 (UE-3) de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Mediante Resolución de Alcaldía número 138/06, de 10 de noviembre de 2006, fue aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación de Propietario único de la citada Unidad de Ejecución número 3, habiéndose publicado la citada resolución en el BOTHA nº 135, en fecha 24 de noviembre de 2006.

Con fecha 25 de noviembre del 2008 tiene lugar el convenio urbanístico de la unidad de ejecución nº 3 entre el Ayuntamiento de Aramaio y Promociones Aramaixo, SL que modifica el Proyecto de Compensación de Propietario único de la citada Unidad de Ejecución número 3.

Su superficie aproximada es de 7.021,13 m^2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se mantienen los asumidos en el proyecto de compensación de propietario único de la citada unidad de ejecución y se recogen los acordados en el convenio urbanístico de la unidad de ejecución nº 3, fechado a 25 de noviembre del 2008 entre el Ayuntamiento de Aramaio y Promociones Aramaixo, SL.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zona: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 6.194,07 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: zazpi (7) daude eta zortzi (8) eraiki daitezke (2008ko azaroaren 25an sinatutako 3. egikaritze unitaterako hirigintza hitzarmenaren arabera).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01, I-02 eta I-03 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 827,07 m^2.

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 230,77 m^2.

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 572,45 m^2.

iii. I-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 23,85 m^2.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Halaber, 1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetarako atzerapenak eta 1.5.2.25 artikuluan jasotako uholdeak jasateko arriskuaren araberako lurzoruaren erabilera irizpideak bete beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Edonola ere, eraikitzeko unean proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatuak gauzatutakoa gainditzen duela frogatzen bada,

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 6.194,07 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: siete (7) existentes y ocho (8) de nueva creación (según convenio urbanístico de la unidad de ejecución nº 3, fechado a 25 de noviembre del 2008).

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas I-01, I-02 e I-03: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 827,07 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 230,77 m^2.

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 572,45 m^2.

iii. Superficie aproximada de la zona I-03: 23,85 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21 y los criterios de uso del suelo en función de la inundabilidad recogidos en el artículo 1.5.2.25.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación

lursail hartzaileak automatikoki lortuko du haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria, a.5.1-01 azpizonari dagokionez izan ezik; izan ere, azken horri dagokionez, 2008ko azaroaren 25ean Aramaioko Udalaren eta Promociones Aramaixo, SLren artean sinatutako 3. egikaritze unitaterako hirigintza hitzarmenean ezarritakoa bete beharko da.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.5.1-01 azpizonan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin (aipatu hitzarmenean ezarritako xedapenak):

• Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 1.550 m²t.

Sotoko solairua ez da zenbatuko eraikigarritasunari dagokionez. Zenbaketatik kanpo geratuko dira karrerapeak eta arkuak dauzkaten beheko solairu argiak, erabilera publikokoak direnean.

• Eraikin motak: multzoko eraikin bakartua.

• Gutxieneko lurzati eraikigarria: hitzarmena sinatzeko unean zegoen katastroko lurzatia finkatzen da.

• Sakonera eraikigarria: aurreko mugarekiko ezarritako atzeraemateko lerrotik aurrera, 15 metroko gehienezko atzeko aldea ezartzen da beheko eta goiko solairuetarako eta 17 metrokoa sotorako.

• Etxebizitza kopurua, gehienez: 8.

• Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III(b)/I.

• Eraikinaren altuera gehienez: 9,60 metro fatxada nagusiaren espaloiko sestrari dagokionez, erdiko puntutik teilatu-hegalaren beheko alderaino neurtuta.

• Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: ehuneko 65.

Sotoko solairua goiko solairuak baino handiagoak izan daiteke, baina ezin izango da lehen adierazitako gehienezko okupazioa gainditu.

• Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Eraikuntzako ipar-mendebaldeko ezkerreko erpina 4,80 metro atzeraemango da eta hego-mendebaldeko eskuineko erpina 4,20 metro lurzatiko aurreko aldeko mugarekiko.

Alboetako eta atzeko fatxadak, hutsuneak izanez gero, mugetatik 3 metrora egongo dira. Hori ez da aplikatuko lurzatia espazio publiko batekin mugan baldin badago.

• Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak: beheko solairuaren barruko altuera librea 3,50 metrokoa izango da gehienez, eta 2,50 metrokoa gutxienez.

• Fatxadako irtenguneak eta sarguneak:

Fatxada nagusian eta alboetakoetan 3 metrotik gora puntu guztietan onartzen dira sestra ofizialari dagokionez, balkoiak eta begiratokiak, kristalezko itxidurak dauzkatenak. Luzeran ezin izango dute fatxadaren ehuneko 40 gainditu, ezta sakonean 0,80 metro ere.

Atzeko fatxadan ateratzen diren gorputzak libreak izango dira, baina sakonean ezin izango dute metro 1 baino gehiago izan.

• Baimendutako erabilerak:

Etxebizitza kolektiboak eraikin bakartuan. Teilatupean trasteleku erabilera edo azpiko solairuko etxebizitzei lotutako bizitegi erabilera.

Hornikuntzakoa (Osasun Zentroa) beheko solairuan.

Sotoan aparkaleku kolektiboa, gutxienez toki bat etxebizitza bakoitzeko.

• Beste baldintza batzuk:

Bide publikoaren eta etorkizuneko eraikineko fatxada nagusiaren artean geratzen den lur zerrenda Udalari lagako zaio.

Urbanizazioaren aurreko aldea Udalak xedatzen duen baldintzetan bukatuko da urbanizatzen.

A.5.2-01 azpizonan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, salvo en lo referido a la subzona a.5.1-01, que regirá lo establecido en el convenio urbanístico de la unidad de ejecución nº 3, fechado a 25 de noviembre del 2008 entre el Ayuntamiento de Aramaio y Promociones Aramaixo, SL.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.5.1-01 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6, con las siguientes particularidades (disposiciones establecidas en el citado convenio):

• Edificabilidad máxima total: 1.550 m²t.

La planta sótano no computará a efectos de edificabilidad. Se excluirán del cómputo los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.

• Tipología edificatoria: edificación aislada en bloque.

• Parcela mínima edificable: queda consolidada la parcela catastral existente en el momento de la firma del citado convenio.

• Fondo edificable: a partir de la línea de retranqueo establecida sobre el linde frontal se establece un fondo máximo de 15 metros para las plantas baja y altas, y de 17 metros máximo para la planta sótano.

• Número máximo de viviendas: 8.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: III(b)/I.

• Altura máxima de la edificación: 9,60 metros medidos desde el punto medio de la fachada principal en su rasante con la acera hasta la parte inferior del alero.

• Ocupación máxima del suelo por la edificación: 65 por ciento.

La planta sótano podrá tener unas dimensiones mayores que las plantas altas, siempre sin sobrepasar la ocupación máxima señalada anteriormente.

• Separaciones de los edificios a los linderos:

El edificio se retranqueará 4,80 metros en su vértice izquierdo noroeste y 4,20 metros en su vértice derecho suroeste respecto del linde frontal de la parcela.

Las fachadas laterales y trasera, si tienen huecos, se separarán de los linderos 3 metros. Esto no será de aplicación si la parcela linda a un espacio público.

• Alturas máximas y mínimas de las plantas: la altura libre interior de la planta baja será de 3,50 metros como máximo, y de 2,50 metros como mínimo.

• Salientes y entrantes en fachada:

En fachada principal y laterales se admiten, a partir de 3 metros de altura en todos los puntos respecto a la rasante oficial, balcones y miradores de cerramientos acristalados. Su longitud total no podrá superar el 40 por ciento de la fachada ni su profundidad 0,80 metros.

En la fachada posterior los cuerpos salientes serán libres, pero no podrán sobrepasar 1 metro de profundidad.

• Usos autorizados:

Viviendas colectivas, en edificio aislado. En bajo cubierta uso de trasteros o uso residencial vinculado a las viviendas de la planta inferior.

Dotacional (Centro de salud) en planta baja.

Aparcamiento colectivo en sótano, mínimo una plaza por vivienda.

• Otras condiciones:

La franja de terreno que queda entre el vial público y la futura fachada principal del edificio se cederá al Ayuntamiento.

Se terminará de urbanizar la parte frontal de urbanización en los términos que dictamine el Ayuntamiento.

Para la subzona a.5.2-01 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruan dauden azpizonentzat honako haztapen koefizienteak ezarri dira, a.5.1-01 azpizonari dagokionez izan ezik; azken horri dagokionez, 2008ko azaroaren 25ean Aramaioko Udalaren eta Promociones Aramaixo, SLren artean sinatutako 3. egikaritze unitaterako hirigintza hitzarmenean ezarritakoa bete beharko da.

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamendua-rekin bat ez datozenak

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan honako dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde kantauriarra); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa.

2.1.1.8 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.08 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Garapen txikiko bizitegi zona, Ibarra herriaren mendebaldean, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-2 (UE-2) R-4 (UE-4), R-8, R-9, R-18 esparruak eta zenbait sistema orokor biltzen baititu.

Gutxi gorabehera 29.997,16 m^2-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen eredua bizitegi sarea finkatzeari begira dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, salvo en lo referido a la subzona a.5.1-01, que regirá lo establecido en el convenio urbanístico de la unidad de ejecución nº 3, fechado a 25 de noviembre del 2008 entre el Ayuntamiento de Aramaio y Promociones Aramaixo, SL.

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica), así como en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

Artículo 2.1.1.8. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.08

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación abierta, situada al Oeste de la localidad de Ibarra, que comprende los ámbitos R-2 (UE-2), R-4 (UE-4), R-8, R-9, R-18 y varios sistemas generales de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 29.997,16 m^2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta dagozkien motak familia bakarreko eta familia biko bizitegikoak dira; beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.207,48 m².
i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 800,68 m².
ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 406,80 m².
B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:
i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).
ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
2.2. A.5-01, A.5-02 eta A.5-03 zonak: dentsitate baxuko bizitegi zona.
Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 16.772,02 m².
i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.384,41 m².
ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.902,23 m².
iii. A.5-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 7.485,38 m².
B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:
i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ehun eta bederatzi (109) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).
ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
2.3. E.1.2-01 eta E.1.2-02 zonak: bide komunikazioak (kaleak).
Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).
A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.345,10 m².
i. E.1.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 685,38 m².
ii. E.1.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 659,72 m².
B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
2.4. F.1-01 zona: hiri parkea.
Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 11. puntua).
A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.139,42 m².
B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
2.5. G.1-01 zona: gizarte ekipamendua; irakaskuntza.
Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera irakaskuntzako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).
A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.786,22 m².

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural correspondientes a tipologías residenciales unifamiliares y bifamiliares, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.
A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.207,48 m².
i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 800,68 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 406,80 m².
B. Condiciones de edificación de las zonas:
i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
2.2. Zonas A.5-01, A.5-02 y A.5-03: residencial de edificación de bajo desarrollo.
Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.
A. Superficie aproximada total de las zonas: 16.772,02 m².
i. Superficie aproximada de la zona A.5-01: 3.384,41 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.5-02: 5.902,23 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.5-03: 7.485,38 m².
B. Condiciones de edificación de las zonas:
i. Número máximo de viviendas estimadas: ciento nueve (109) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
2.3. Zonas E.1.2-01 y E.1.2-02: comunicaciones viarias (calles).
Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.
A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.345,10 m².
i. Superficie aproximada de la zona E.1.2-01: 685,38 m².
ii. Superficie aproximada de la zona E.1.2-02: 659,72 m².
B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
2.4. Zona F.1-01: parque urbano.
Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 11 del artículo 1.3.2.4.
A. Superficie aproximada de la zona: 4.139,42 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
2.5. Zona G.1-01: equipamiento comunitario docente.
Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario docente, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.
A. Superficie aproximada de la zona: 1.786,22 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kiroletarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 3.251,87 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. I-01, I-02, I-03, I-04, I-05 eta I-06 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.495,07 m^2.

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 155,14 m^2.

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 341,33 m^2.

iii. I-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 361,89 m^2.

iv. I-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 76,31 m^2.

v. I-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 193,29 m^2.

vi. I-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 367,11 m^2.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Halaber, 1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetarako atzerapenak eta 1.5.2.25 artikuluan jasotako uholdeak jasateko arriskuaren araberako lurzoruaren erabilera irizpideak bete beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 3.251,87 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zonas I-01, I-02, I-03, I-04, I-05 e I-06: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.495,07 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 155,14 m^2.

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 341,33 m^2.

iii. Superficie aproximada de la zona I-03: 361,89 m^2.

iv. Superficie aproximada de la zona I-04: 76,31 m^2.

v. Superficie aproximada de la zona I-05: 193,29 m^2.

vi. Superficie aproximada de la zona I-06: 367,11 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21 y los criterios de uso del suelo en función de la inundabilidad recogidos en el artículo 1.5.2.25.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación

baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

• Eraikin motak: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).

A.5.1 azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde kantauriarra); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

• Tipología edificatoria: vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).

Para las subzonas a.5.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

2.1.1.9 artikulua Antolamendu xehatuko IB.09 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Bizitegi eremua, Ibarra herriaren hegoaldean, zeinek Likiniao baserria biltzen baitu, hots, Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-15 esparruaren zati bat.

Gutxi gorabehera 615,74 m^2-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Garapen eredua bizitegi sarea finkatzeari begira dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 995,98 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketen programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Artículo 2.1.1.9. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.09

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial, situada al Sur de la localidad de Ibarra, que comprende el caserío Likiniao, es decir, parte del ámbito R-15 de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 615,74 m^2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido residencial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 995,98 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

A.2-01 azpizonan 1.5.2.4 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

• Eraikigarritasuna: egun gauzatuta dagoena (P-5 planotik ondoriozta daiteke).

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

• Babes ofizialeko etxebizitza	1,0
• Etxebizitza tasatua	1,7
• Etxebizitza librea: blokea	3,1
• Etxebizitza librea: atxikia	4,0
• Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,9
• Etxebizitza tasatuaren garajea	0,3
• Etxebizitza librearen garajea	0,5
• Hirugarren sektorea	1,2
• Ekipamendua	1,2
• Industria	0,75

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.4.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.6.2 eta 1.4.6.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da ezarri.

2.1.1.10 artikulua Antolamendu xehatuko IB.1 esparrua (Likiniao)

I.- MUGAK ETA AZALERA

Garapen txikiko bizitegi zona, Ibarra herriaren hegoaldean, zeinek Aramaioko udal planeamenduaren arau subsidiario zaharretako R-1 esparrua biltzen baitu.

Gutxi gorabehera 25.800,17 m^2-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Eremua eratzea, zehaztapen eta parametro berriekin, egungo egoera desblokeatu eta bizitegi sare finkatuaren barruan esparru baten bideragarritasuna bermatu xedez.

• Dauden eta proiektatu diren eraikinak Ibarra gunean integrazioa eta irisgarritasuna hobetzeko bideak burutu ahal izatea, baita A-4023 foru errepidearekiko komunikazioa ere, zubi berri bat eginez, ertz bien lotura hobetuz.

Para la subzona a.2-01 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.4, con las siguientes particularidades:

• Edificabilidad: la actualmente materializada (deducible del plano P-5).

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial	1,0
• Vivienda tasada	1,7
• Vivienda libre bloque	3,1
• Vivienda libre adosada	4,0
• Vivienda libre unifamiliar	4,9
• Garaje vivienda tasada	0,3
• Garaje vivienda libre	0,5
• Terciario	1,2
• Equipamiento	1,2
• Industrial	0,75

No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.6.2 y 1.4.6.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se establecen.

Artículo 2.1.1.10. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.11 (Likiniao)

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de bajo desarrollo, situada al Sur de la localidad de Ibarra, correspondiente con el ámbito R-1 de las antiguas NN.SS. de planeamiento municipal de Aramaio.

Su superficie aproximada es de 25.800,17 m^2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Configuración del área con nuevas determinaciones y nuevos parámetros al objeto de desbloquear la situación actual y garantizar la viabilidad de un espacio dentro del tejido residencial consolidado.

• Posibilitar la ejecución de una vialidad que mejore la integración y accesibilidad de las nuevas edificaciones existentes y proyectadas con el núcleo de Ibarra, así como su comunicación con la carretera foral A-4023 mediante la ejecución de un nuevo puente, mejorando la conexión de ambas márgenes.

• Esparrua Uribarri ibaiaren mugakidea denez, haren ezker ertzean berdegune bat lor daiteke, uholdeak jasateko arriskurik handiena duten zonak babesteko, ertz horren ingurumena leheneratzeko eta natura guneak sortzeko.

• Gizarte ekipamenduen zuzkidura, daudenak osatu eta handitzeko.

• Irakaskuntza eta kirol eremua eratzen duten oraingo gizarte ekipamenduen inguruan aldi bereko existentziarako bide bat sortzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zona: dentsitate baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 17.268,63 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hirurogeita hamar (70) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 10.856 m^{2}t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 6.656 m^{2}t; haietatik, 5.325 m^{2}t etxebizitza librekoak izango dira eta 1.331 m^{2}t udalak tasatutako etxebizitzakoak

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamar (10) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 4.200 m^{2}t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6 artikuluan antolamendu xehatuko “a.5.1” zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. F.1-01, F.1-02 eta F.1-03 zonak: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera, hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 11. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.340,08 m^2.

i. F.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 105,20 m^2.

ii. F.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 800,72 m^2.

iii. F.1-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 434,16 m^2.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. G.0-01 zona: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.348,75 m^2.

• La colindancia del área con el río Uribarri permite la obtención de una zona verde en la margen izquierda del mismo con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente la citada margen y la creación de zonas naturales.

• Dotación de equipamientos comunitarios como complemento y ampliación de los existentes.

• Creación de un vial de coexistencia en torno a los equipamientos comunitarios existentes que configuran la zona docente y deportiva.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 17.268,63 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y setenta (70) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 10.856 m^{2}t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 6.656 m^{2}t, de los cuales 5.325 m^{2}t irán destinados al uso de vivienda libre y 1.331 m^{2}t al de vivienda tasada municipal.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del diez (10) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 4.200 m^{2}t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada “a.5.1” en el artículo 1.5.2.6.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas F.1-01, F.1-02 y F.1-03: parque urbano.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 11 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.340,08 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona F.1-01: 105,20 m^2.

ii. Superficie aproximada de la zona F.1-02: 800,72 m^2.

iii. Superficie aproximada de la zona F.1-03: 434,16 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.348,75 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. G.6-01 zona: gizarte ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.722,42 m^2.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. I-01 eta I-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.120,29 m^2.

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 107,40 m^2.

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.012,89 m^2.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian esparruan esku hartzeak ez dauka lehentasunik. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.03); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko bi laurtekoetan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko sei (6) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalari plan berezia indarrean jartzen denetik urtebete (1) pasatu baino lehen aurkeztu beharko zaio.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortu, burutu eta kostua onartzeko ondoreetarako, F.1-IB.11-01, F.1-IB.11-02 eta F.1-IB.11-03 zonak eratu dira, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Lurrak lortzeko ez beste ezertarako, G.0-IB.11-01 eta G.6-IB.11-01 zonak eratu dira, hain zuzen ere,jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona G.6-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios sociales, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.722,42 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zonas I-01 e I-02: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.120,29 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 107,40 m^2.

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 1.012,89 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.03) a desarrollar dentro de los dos cuatrienios de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de seis (6) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del plan especial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determinan las zonas F.1-IB.11-01, F.1-IB.11-02 y F.1-IB.11-03 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

A efectos únicamente de su obtención, se determinan las zonas G.0-IB.11-01 y G.6-IB.11-01 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Eremuko mendebaldeko zonak aldapa handia dauka. Indusketak eta lur mugimenduak etxebizitzak eta egituratzeko proposatutako bideak burutzeko behar-beharrezkoak diren esparruetara mugatuko dira, eta zonaren berezko erliebea ahal den neurrian zainduko da. Eraikinak era egokian integratu beharko dira ingurunean, bai erliebearen ikuspuntutik, bai paisaiaren ikuspuntutik; izan ere, sektorean oso bistan dauden zonak daude, hots, ikusiak izateko posibilitate handiak dauzkatenak.

Lur mugimenduetarako honako babes neurriak hartu beharko dira berariaz:

• Egikaritze esparruaren eta lur metaketen berariazko zuinkatzea.

• Landa-lur geruza berariaz kendu eta gordetzea, neurri orokorretan xedatutako baldintzen arabera. Leheneratzeko faseetan hura berrerabiltzeak ez du zertan Likiniako eremuari lotuta ego; aitzitik, hura behar duten zonetan erabil daiteke, Aramaio udalerriaren barruan beti.

• Airearen kalitateari lotutako neurri orokorrak betetzea, hautsa ahalik eta gutxien barreiatuz, baita hiri ingurumenaren kalitateari lotutakoak ere. Hauts-oheak garbitu beharko dira. Maiztasuna klima baldintzen araberakoa izango da.

• Sortutako lur soberakinak lehenbizi haiek behar dituzten hurreko zonetara eraman beharko dira eta, halakorik ezean, baimendutako betegarrietara, hondakinak zabortegietan utziz eta betegarriak eginez deuseztatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuari jarraiki.

Garapeneko planeamenduak esparruan uholdeak egoteko arriskua aztertu beharko du, horretarako uren azterlana eginez; izan ere, Uraren Euskal Agentziak (URA) idatzitako "Lurzorua ureztaturik geratzeko arrisku mailaren arabera erabiltzeko irizpideak" dokumentuko baldintzak bete beharko ditu antolamendu xehatuak, 1.5.2.25 artikuluan jaso legez.

1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetatiko atzerapenak errespetatu beharko dira.

Halaber, garapen planteamenduek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu xehatuak aurkeztu beharko dituzte. Era berean, proiektu horiek Uraren Euskal Agentziaren oniritzia beharko dute, eta URAn izapidetu beharreko obren baimenak lortzeko beharrezkoak izango dira.

Azkenik, uraren jabari publikoan edo horren zortasun eta zaintza zonetan eragina izan dezaketen obrak edo lanak hasi baino lehen, dagozkion obra baimenak eduki behar dira. Baimen horiek Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan izapidetu beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

La zona oeste del área cuenta con una pendiente pronunciada. Las excavaciones y movimientos de tierras deberán limitarse a los ámbitos estrictamente necesarios para la ejecución de las viviendas y del vial estructurador propuesto, salvaguardando lo máximo posible el relieve natural de la zona. Las edificaciones deberán integrarse correctamente en el entorno, desde el punto de vista del relieve, pero también del paisaje, ya que es un sector que incluye zonas altamente visibles, es decir, con una potencialidad de vistas muy elevada.

Los movimientos de tierras deberán de realizarse adoptando expresamente las siguientes medidas protectoras:

• Jalonamiento específico del ámbito de ejecución y de los acúmulos de tierras.

• Retirada específica de la capa de tierra vegetal y conservación de la misma según las condiciones establecidas en las medidas de carácter general descritas. Su reutilización en fases de restauración no tiene porqué estar ligada al área de Likiniao, sino que puede ser utilizada en zonas demandantes siempre dentro del territorio del término municipal de Aramaio.

• Acatar las medidas genéricas relacionadas con la calidad del aire, minimizando la dispersión de polvo, así como las relacionadas con la calidad del medio ambiente urbano. Se deberán llevar a cabo limpiezas de los lechos de polvo con una periodicidad que dependerá de las condiciones climatológicas.

• Los sobrantes de tierras generados deberán ser llevados primeramente a zonas demandantes cercanas y en su defecto a rellenos autorizados, de acuerdo con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

El planeamiento de desarrollo deberá estudiar el riesgo de inundabilidad del ámbito mediante el correspondiente estudio hidráulico, de tal forma que la ordenación pormenorizada cumpla las condiciones del documento "Criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad", redactado por la Agencia Vasca del Agua (URA), tal y como se recoge en el artículo 1.5.2.25.

Se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21.

Asimismo, los planes o proyectos de desarrollo del ámbito deberán presentar proyectos pormenorizados de restauración ambiental y adecuación paisajística, los cuales deberán contar con el visto bueno previo de la Agencia Vasca del Agua y serán necesarios para la obtención de la autorización de obras a tramitar en URA.

Finalmente, previo al inicio de cualquier obra o trabajo que puedan causar afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá contar con las pertinentes autorizaciones de obra que se deberán tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

• Eraikin motak: familia anitzeko etxebizitza garapen txikiko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota):

• Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III(a edo b)/-

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —D.1 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez da ezarri.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.4.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria eta EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

2.1.1.11 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.01 esparrua

Esparru hau I.4 hirigintzako egikaritze unitatetik dator, eta izen horixe dauka Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorrean; haren antolamendua eta hirigintzako araudia, bestalde, lotuta geratzen da, eta haren testu bategineko 79. artikuluan xedatuta. Artikulu hori jarraian kopiatu da.

Oharra: Aramaioko hiri antolamendurako plan orokorreko agiri grafikoak, esparru honi dagokionez, haren hirigintzako antolamendua jaso arren, orientabide gisa baino ez dira kontuan hartu behar, eta jatorrizko agiri grafikoak erabiltzea gomendatzen da beti, desadostasunak eta interpretazio okerrak saihesteko. Agiri horiek Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorraren testu bateginean jaso dira.

1. AZALERARI ETA APROBETXAMENDUARI BURUZKO DATUAK

- Egikaritze unitatearen azalera, guztira	11.175,00 m^2
- Berezko erabilera	Industria ekoizpena eta biltegiratzea
- Pribatizatu daitekeen lurzati garbia	8.033,00 m^2
- Sestra gaineko eraikigarritasuna lurzati garbian	0,75 m^2/ m^2 (6.024,75 m^2)
- Gehienezko lerrokadura gaineko gehienezko okupazioa, inolaz ere lurzati garbiaren ehuneko 60 baino handiagoa	
- Gehienezko altuera:	9 m erlaitzera, behar duten instalazio berezietan izan ezik.
- Sakonera eraikigarria	agiri grafikoen arabera

2. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

• Tipología edificatoria: vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: III(a ó b)/-.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6 —para las viviendas de tipo D.1—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas y en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica).

Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.01

Este ámbito proviene de la unidad de ejecución urbanística I.4, denominada así en el Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, cuya ordenación y normativa urbanística queda, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 79 de su texto refundido, el cual queda transcrito a continuación.

Nota: la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Aramaio referente al presente ámbito, si bien recoge la ordenación urbanística del mismo, sólo debe ser tenida en cuenta a modo orientativo, aconsejándose en todo momento hacer uso de la documentación gráfica original, contenida en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, a fin de evitar discrepancias y malinterpretaciones.

1. DATOS DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO

- Superficie total U.E.	11.175,00 m^2
- Uso característico	Producción industrial y almacenaje
- Parcela privatizable neta	8.033,00 m^2
- Edificabilidad s/rasante s/parcela neta	0,75 m^2/ m^2 (6.024,75 m^2)
- Ocupación máxima s/alineaciones máximas y en ningún caso superior al 60 por ciento s/parcela neta.	
- Altura máxima:	9 m. a cornisa, salvo instalaciones especiales que lo exijan.
- Profundidad edificable	s/documentación gráfica

- Lerrokadurak	agiri grafikoen arabera (mugakideen arteko adostasunez, industria erabileraren barruan, mugaraino iritsi ahalko da).
- Erabilera eta jabari publikorako espazio libreen lagapena: 1.735,20 m^2.	

2. ERABILERA ARAUBIDEA

- Erabilera araubidea 4. kapituluko artikuluetan ezarritakoari lotuko zaio, eta EGIKARITZE UNITATE honen agiri grafikoetan jasotako salbuespenek hura osatuko dute.

- Irabazizko aprobetxamendua duten eremuen barruko gehienezko azalera eraikigarria honakoa izango da:

SOLAIRUA	GEHI. AZAL. ERAIKIGARRIA	ERABILERA NAGUSIA	ERABILERA BAIMENDUAK
Sotoa	4.700,00 m^2	Ibilgailuen aparkamendua	Biltegia, beste batzuk
Beheko eta goiko s.	6.024,75 m^2	Industria ekoizpena eta biltegiratzea	Bulegoak

- Sotoetarako adierazitako azalera orientabidekoa da eta gehienezko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehienekoa agortu arte handitu ahalko da.

ERABILERA OSAGARRIAK:

Administrazioa eta merkataritza, gehienez ehuneko 30, merkataritzako erabilerarako ehuneko 10 gainditu gabe.

APARKALEKUAK:

Industria ekoizpena: plaza 1 100 m^2-ko

Biltegiratzea: plaza 1 200 m^2-ko

Bulegoak: plaza 1 37,50 m^2-ko

Merkataritza: plaza 1 25 m^2-ko

3. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIOKO BALDINTZA BEREZIAK

3.1. Eraikuntza.

Eraikuntzari buruzko ordenantza orokorrek arautuko dute, industria eraikinei dagokienez, agiri grafikoetan jasotako berezitasunekin.

3.2. Urbanizazioa.

Biribilguneari dagokion bide komunikazioetarako sistema orokorra sektoreari atxikita dago, eta sektoreak eta I.4 egikaritze unitateko industriako hiri lurzoruek finantzatuko dute. Haietan hirigintzako eraikigarritasuna handitu daiteke.

Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, hirigintzari buruzko ordenantza orokorren arabera, eta dagokien hirigintza proiektuan jasoko dira.

Udalak urbanizatzeko gastuetan parte hartu ahalko du, indarreko araudian ezarritako baldintzetan.

4. KUDEAKETA BALDINTZAK

4.1. Jarduketa sistema

Hitzarmena. (Haren ordez kudeaketa publikoko sistema bat erabili ahalko da, hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen den egunetik urte bi igaroko balira lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazioko betebeharrak bete barik).

LHLko 154. artikuluaren arabera, urbanizatzeko jarduketa programak eremua egikaritze unitate batean edo gehiagotan azpizatitu ahalko du, eta egikaritze unitate horietan esparru etenak mugatu ahalko dira, dagoen industria jarduera (Talleres Amenabar, S.A.) kudeatzea eta handitzea errazteko.

4.2. Idatzi beharreko agiriak

- Urbanizatzeko jarduketa programa.
- Hitzarmen Batzarraren jarduketa estatutuak eta oinarriak.
- Birzatitzeko proiektua.
- Urbanizazio proiektua.

4.3. Eraikitzeko eskubidea

- Eraikitzeko eskubidea erabiltzeko gehienezko epea zortzi urtekoa izango da.

2.1.1.12 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.02 esparrua

Esparru hau I.5 hirigintzako egikaritze unitatetik dator, eta izen horixe dauka Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorrean; haren antolamendua eta hirigintzako araudia, bestalde, lotuta geratzen da, eta

- Alineaciones	s/documentación gráfica (con acuerdo entre colindantes, dentro del uso industrial, se podrá alcanzar el lindero).
- Cesión Espacios Libres Uso y Dominio Público	1.735,20 m^2.

2. RÉGIMEN DE USOS

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo 4, que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta UNIDAD DE EJECUCIÓN.

- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

PLANTA	SUP. MAX. EDIFICABLE	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS
P. Sótano	4.700,00 m^2	Aparcamiento de Vehículos	Almacén, varios
P. Bajas y Altas	6.024,75 m^2	Producción industrial y almacenaje	Oficinas

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Administrativo y comercial con una limitación máxima del 30 por ciento, sin rebasar el 10 por ciento para el uso comercial.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Producción industrial: 1 plaza por cada 100 m^2

Almacenaje: 1 plaza por cada 200 m^2

Oficinas: 1 plaza por cada 37,50 m^2

Comercial: 1 plaza por cada 25 m^2

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

3.1. Edificación.

Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación, en lo relativo a las edificaciones de carácter industrial, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización.

Se adscribe al Sector el Sistema General de Comunicaciones Viarias correspondiente a la rotonda que deberá ser financiada conjuntamente por el Sector y por los suelos urbanos industriales de la UE.I.4 en los que se posibilitan incrementos de la edificabilidad urbanística.

Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. CONDICIONES DE GESTIÓN

4.1. Sistema de Actuación

Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

De acuerdo con el art. 154 de la L.S.U., el programa de Actuación Urbanizadora podrá subdividir el área en una o más Unidades de Ejecución para las que podrán delimitarse ámbitos discontinuos, a fin de facilitar la gestión y ampliación de la actividad industrial existente. (Talleres Amenabar, S.A.).

4.2. Documentos a redactar

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar

- El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de ocho años.

Artículo 2.1.1.12. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.02

Este ámbito proviene de la unidad de ejecución urbanística I.5, denominada así en el Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, cuya ordenación y normativa urbanística queda, a su vez,

haren testu bategineko 80. artikuluan xedatuta. Artikulu hori jarraian kopiatu da.

Oharra: Aramaioko hiri antolamendurako plan orokorreko agiri grafikoak, esparru honi dagokionez, haren hirigintzako antolamendua jaso arren, orientabide gisa baino ez dira kontuan hartu behar, eta jatorrizko agiri grafikoak erabiltzea gomendatzen da beti, desadostasunak eta interpretazio okerrak saihesteko. Agiri horiek Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorraren testu bateginean jaso dira.

1. AZALERARI ETA APROBETXAMENDUARI BURUZKO DATUAK

- Egikaritze unitatearen azalera, guztira	21.794,00 m^2
- Berezko erabilera	Industria ekoizpena eta biltegiratzea.
- Pribatiza daitekeen lurzatia	20.370,00 m^2
- Sestra gaineko eraikigarritasuna lurzati gordinean	0,75 m^2/m^2 (15.277,50 m^2)
- Lurzati garbiaren gehienezko okupazioa	gehienezko lerrokaduren arabera eta inolaz ere ez ehuneko 60 baino gehiago (12.222,00 m^2)
- Gehienezko altuera:	9 metro erlaitzera edo 12 ijezketa industrian erabilitako eraikinetan, behar duten instalazio berezietan izan ezik.
- Sakonera eraikigarria	agiri grafikoen arabera
- Lerrokadurak	agiri grafikoen arabera (mugakideen arteko adostasunez, industria erabileraren barruan, mugaraino iritsi ahalko da).
- Bideen lagapena (erabilera eta jabari publikoa)	1.424,00 m^2.

2. ERABILERA ARAUBIDEA

- Erabilera araubidea 4. kapituluko artikuluetan ezarritakoari lotuko zaio, eta EGIKARITZE UNITATE honen agiri grafikoetan jasotako salbuespenek hura osatuko dute.

- Irabazizko aprobetxamendua duten eremuen barruko gehienezko azalera eraikigarria honakoa izango da:

SOLAIRUA	GEHI. AZAL. ERAIKIGARRIA	ERABILERA NAGUSIA	ERABILERA BAIMENDUAK
Sotoa	12.222,00 m^2	Ibilgailuen aparkamendua	Biltegia, beste batzuk
Beheko eta goiko s.	15.277,50 m^2	Industria ekoizpena eta biltegiratzea	Bulegoak

- Sotoetarako adierazitako azalera orientabidekoa da eta gehienezko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehienekoa agortu arte handitu ahalko da.

ERABILERA OSAGARRIAK:

Administrazioa eta merkataritza, gehienez ehuneko 30, merkataritzako erabilerarako ehuneko 10 gainditu gabe.

APARKALEKUAK:

Industria ekoizpena: plaza 1 100 m^2-ko

Biltegiratzea: plaza 1 200 m^2-ko

Bulegoak: plaza 1 37,50 m^2-ko

Merkataritza: plaza 1 25 m^2-ko

3. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIOKO BALDINTZA BEREZIAK

3.1. Eraikuntza.

Eraikuntzari buruzko ordenantza orokorrek arautuko dute, industria eraikinei dagokienez, agiri grafikoetan jasotako berezitasunekin.

3.2. Urbanizazioa.

Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, hirigintzari buruzko ordenantza orokorren arabera, eta dagokien hirigintza proiektuan jasoko dira.

Udalak urbanizatzeko gastuetan parte hartu ahalko du, indarreko araudian ezarritako baldintzetan.

4. KUDEAKETA BALDINTZAK

4.1. Jarduketa sistema

Espazio libreetako zona, bideak eta hego-ekialdeko alboko bidea lagako da, eta haien erabilera eta jabaria publikoak izango dira.

Hitzarmena. (Haren ordez kudeaketa publikoko sistema bat erabili ahalko da, hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen den egunetik urte bi igaroko balira lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazioko betebeharrak bete barik).

vinculada y dispuesta en el artículo 80 de su texto refundido, el cual queda transcrito a continuación.

Nota: la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Aramaio referente al presente ámbito, si bien recoge la ordenación urbanística del mismo, sólo debe ser tenida en cuenta a modo orientativo, aconsejándose en todo momento hacer uso de la documentación gráfica original, contenida en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, a fin de evitar discrepancias y malinterpretaciones.

1. DATOS DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO

- Superficie total U.E.	21.794,00 m^2
- Uso característico	Producción industrial y almacenaje.
- Parcela privatizable	20.370,00 m^2
- Edificabilidad s/rasante s/parcela neta	0,75 m^2/m^2 (15.277,50 m^2)
- Ocupación máxima s/parcela neta	s/ alineaciones máximas y en ningún caso superior al 60 por ciento (12.222,00 m^2)
- Altura máxima:	9 m. a cornisa ó 12 en los edificios utilizados en la industria de laminación, salvo instalaciones especiales que lo exijan.
- Profundidad edificable	s/documentación gráfica
- Alineaciones	s/documentación gráfica (con acuerdo entre colindantes, dentro del uso industrial, se podrá alcanzar el lindero).
- Cesión vialidad (Uso y Dominio Público)	1.424,00 m^2.

2. RÉGIMEN DE USOS

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo 4, que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta UNIDAD DE EJECUCIÓN.

- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

PLANTA	SUP. MAX. EDIFICABLE	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS
P. Sótano	12.222,00 m^2	Aparcamiento de Vehículos	Almacén, varios
P. Bajas y Altas	15.277,50 m^2	Producción industrial y almacenaje	Oficinas

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Administrativo y comercial con una limitación máxima del 30 por ciento, sin rebasar el 10 por ciento para el uso comercial.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Producción industrial: 1 plaza por cada 100 m^2

Almacenaje: 1 plaza por cada 200 m^2

Oficinas: 1 plaza por cada 37,50 m^2

Comercial: 1 plaza por cada 25 m^2

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

3.1. Edificación.

Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación, en lo relativo a las edificaciones de carácter industrial, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización.

Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. CONDICIONES DE GESTIÓN

4.1. Sistema de Actuación

Se cederá, con carácter de uso y dominio público, la zona de Espacios Libres, la vialidad y el camino lateral sureste.

Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Idatzi beharreko agiriak
- Urbanizatzeko jarduketa programa.
- Hitzarmen Batzarraren jarduketa estatutuak eta oinarriak.
- Birzatitzeko proiektua.
- Urbanizazio proiektua.
4.3. Eraikitzeko eskubidea
- Eraikitzeko eskubidea erabiltzeko gehienezko epea lau urtekoa izango da.

2.1.2 KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

2.1.2.1 artikulua. Antolamendu xehatuko IB.12 esparrua (Errekazabal)

I.- MUGAK ETA AZALERA

Eraikuntza irekiko bizitegi sektorea, Ibarra herriaren ipar-mendebaldean; hirigunearen luzapen gisa proiektatu da, Gantzaga ibaian gora Errekazabal zonaraino.

Gutxi gorabehera 29.981,95 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

• Eremua eratzea, zehaztapen eta parametro berriekin, egungo egoera desblokeatu eta bizitegi sare finkatuaren barruan esparru baten bideragarritasuna bermatu xedez.

• Dauden eta proiektatu diren eraikinak Ibarra gunean integrazioa eta irisgarritasuna hobetzeko bideak burutu ahal izatea, baita A-4025 foru errepidearekiko komunikazioa ere.

• Esparrua Gantzaga ibaiaren mugakidea denez, ertz bietan berdegunea lor daiteke, uholdeak jasateko arriskurik handiena duten zonak babesteko, ertz horien ingurumena leheneratzeko eta natura guneak sortzeko, esparruari balioa ematen laguntzeko.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.4-01 eta A.4-02 zonak: eraikuntza irekiko bizitegi eremuak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera, eraikuntza irekiko bizitegi eremuak dira eta beraiei buruzko arauak A.4 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 22.063,94 m².

i. A.4-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 13.111,10 m².

ii. A.4-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 8.952,84 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago batere (0) eta hirurogeita hamabi (72) eraiki daitezke.

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 11.200 m²t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 6.880 m²t, babes ofizialeko etxebizitzarako.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamar (10) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 4.320 m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.5 artikuluan antolamendu xehatuko “a.4” zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak

4.2. Documentos a redactar
- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.
4.3. Derecho a Edificar
- El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

CAPÍTULO 2.1.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.1.2.1. Ámbito de ordenación pormenorizada IB.12 (Errekazabal)

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación abierta, situado al Noroeste de la localidad de Ibarra, proyectado como prolongación del núcleo urbano a lo largo del río Gantzaga hasta la zona Errekazabal.

Su superficie aproximada es de 29.981,95 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

• Configuración del sector con nuevas determinaciones y nuevos parámetros al objeto de desbloquear la situación actual y garantizar la viabilidad de un espacio dentro del tejido residencial consolidado.

• Posibilitar la ejecución de una vialidad que mejore la integración y accesibilidad de las nuevas edificaciones proyectadas con el núcleo de Ibarra, así como su comunicación con la carretera foral A-4025.

• La colindancia del sector con el río Gantzaga permite la obtención de una zona verde en ambas márgenes del mismo con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente las citadas márgenes y la creación de zonas naturales que favorezcan la puesta en valor del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2. Ordenación/Calificación global

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.1. Zonas A.4-01 y A.4-02: residencial de edificación abierta.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación abierta, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.4, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 22.063,94 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.4-01: 13.111,10 m².

ii. Superficie aproximada de la zona A.4-02: 8.952,84 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y setenta y dos (72) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 11.200 m²t.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 6.880 m²t, destinados al uso de vivienda de protección oficial.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del diez (10) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 4.320 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada “a.4” en el artículo 1.5.2.5.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter

F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 11. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 6.240,51 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. I-01 zona: ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera, ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.677,50 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulu honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulu honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian esparruan esku hartzeak ez dauka lehentasunik. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.04); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko bi laurtekoetan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko urtebeteko (1) epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalari plan partziala indarrean jartzen denetik urtebete (1) pasatu baino lehen aurkeztu beharko zaio.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortzeko, burutzeko eta kostua onartzeko, F.1-IB.12-01 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharrizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Eremua ibai ibilgu baten ondoan planteatu denez, erreka ertzetako landaretza babestea izango da ingurumen irizpide estrategikoa, baita ibaiaren alde bakoitzera gutxienez hamabi (12) metro inolako eraikuntzarik gabe uztea ere. Lursailaren zati honetan landaredia lehen-

general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 11 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 6.240,51 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona I-01: dominio público hidráulico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.677,50 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

3. Estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.04) a desarrollar dentro de los dos cuatrienios de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del plan parcial.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona F.1-IB.12-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Dado que el sector se plantea junto a un curso fluvial, debe adoptarse como criterio ambiental estratégico la protección de la vegetación que crece en las riberas de los arroyos así como el mantenimiento de una distancia mínima de doce (12) metros, en cada una

goratu eta landatuko da, ibilguen eta hiri eremu berrietan egingo diren jardueren artean moteltzeko pantaila edo iragazi berde bat egon dadin. Halaber, derrigorrez onez zaindu eta babestu beharko dira haltzadi mistoa (haltzak, lizarrak, astigarrak, haritzak eta gaztainondoak, etab.) osatzen duten zuhaitz ale autoktonoak eta F.1-01 zonan dauden zuhaixka lerrokadurak, eta haiek zonan planteatutako urbanizazioarekin eta eraikin berriekin txertatzea bilatuko da. Era berean, F.1-01 zonan galarazita daude eraikuntza erabilerak eta urbanizazio jarduketa bigunagoak bilatuko dira, natura ingurune horren hauskortasunarekin bat datozenak, hain zuzen ere.

Bestalde, A-4025 foru errepidearen lotunearen egokitzapenak harizti bati erasango dio. Jarduketa horrek derrigorrez erasan behar ez dien zuhaitz eta zuhaixka aleak obrak hasi aurretik markatu eta mugatu beharko dira, eta haiek burutu bitartean obrako langileek eta makinek erasango ez dietela bermatuko da.

Ondoren, bidearen egokitzapenak erasango dion harizti eremuaren tamaina bereko eremu bat zuhaitz eta zuhaixka espezie autoktonoak jarriz leheneratu beharko da. Leheneratze hori sektoreko espazio libreen sistema orokorrerako zonaren barruan burutuko da, espezie bakarra lerroan landatzea saihestuz eta espezie aniztasuna lehenetsiz. Zehazki, tamaina handiagoko aleak erabiliz eta tarte handiagoak utziz egindako landaketa baino, ale gazteen landaketa trinkoa hobetsi beharko da.

Halaber, 1.5.2.21 artikuluan jasotako ubideetarako atzerapenak eta 1.5.2.25 artikuluan jasotako uholdeak jasateko arriskuaren araberako lurzoruaren erabilera irizpideak bete beharko dira.

Halaber, garapen planteamenduek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu xehatuak aurkeztu beharko dituzte. Era berean, proiektu horiek Uraren Euskal Agentziaren oniritzia beharko dute, eta URAn izapidetu beharreko obren baimenak lortzeko beharrezkoak izango dira.

Azkenik, uraren jabari publikoan edo horren zortasun eta zaintza zonetan eragina izan dezaketen obrak edo lanak hasi baino lehen, dagozkion obra baimenak eduki behar dira. Baimen horiek Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan izapidetu beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak aginduzko plan partzialean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzialean ezarriko da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu/kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialean ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

• Eraikin motak: familia anitzeko eraikin orokorreko familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) a.4 azpizonentzat.

• Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: IV(a edo b)/-

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialean ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.5 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —D.2 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

de las márgenes fluviales, libres de cualquier tipo de edificación. En esta franja de terreno se llevarán a cabo trabajos de restauración e implantación vegetal al objeto de crear una pantalla o filtro verde de amortiguación entre los cauces y las actuaciones que se vayan a efectuar en las nuevas zonas urbanas. Asimismo será obligatoria la conservación y protección de los ejemplares arbóreos autóctonos que conforman la aliseda mixta (alisos, fresnos, arces, robles y castaños, etc.) y las alineaciones arbustivas existentes en la zona F.1-01, favoreciendo su integración con la urbanización y las nuevas construcciones que se planteen en la zona. Igualmente, en la zona F.1-01 quedan prohibidos los usos edificatorios y se procurarán actuaciones de urbanización más blandas y acordes con las características de fragilidad de este entorno natural.

Por otro lado, existe un robledal que va a verse afectado por la adecuación del enlace de la carretera foral A-4025. Los ejemplares arbóreos y arbustivos que no deban necesariamente verse afectados por dicha actuación deberán marcarse y delimitarse previamente al comienzo de las obras, garantizando durante las mismas la no afección por parte del personal y maquinaria de obra.

Posteriormente, se deberá restaurar con especies arbóreas y arbustivas autóctonas una superficie de igual dimensión a la zona de robledal que vaya a verse afectada por la adecuación del vial. Esta restauración se llevará a cabo dentro de la zona destinada a sistema general de espacios libres del sector, evitando plantaciones monoespecíficas y lineales y favoreciendo cierta diversidad de especies. Concretamente, se deberá potenciar una plantación densa de ejemplares jóvenes frente a marcos de plantación más espaciados con ejemplares de mayor porte.

Se deberán respetar los retiros respecto a cauces recogidos en el artículo 1.5.2.21 y los criterios de uso del suelo en función de la inundabilidad recogidos en el artículo 1.5.2.25.

Asimismo, los planes o proyectos de desarrollo del ámbito deberán presentar proyectos pormenorizados de restauración ambiental y adecuación paisajística, los cuales deberán contar con el visto bueno previo de la Agencia Vasca del Agua y serán necesarios para la obtención de la autorización de obras a tramitar en URA.

Finalmente, previo al inicio de cualquier obra o trabajo que puedan causar afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá contar con las pertinentes autorizaciones de obra que se deberán tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación/Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

• Tipología edificatoria: vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2) para las subzonas a.4.

• Perfil de la edificación o número máximo de plantas: IV(a ó b)/-.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.5 —para las viviendas de tipo D.2—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzialean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzialean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.4.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde kantauriarra); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

2.1.2.2 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.03 esparrua

Esparru hau S.U.I.5 industria sektoretik dator, eta izen horixe dauka Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorrean; haren antolamendua eta hirigintzako araudia, bestalde, lotuta geratzen da, eta haren testu bategineko 89. artikuluan xedatuta. Artikulu hori jarraian kopiatu da.

Oharra: Aramaioko hiri antolamendurako plan orokorreko agiri grafikoak, esparru honi dagokionez, haren hirigintzako antolamendua jaso arren, orientabide gisa baino ez dira kontuan hartu behar, eta jatorrizko agiri grafikoak erabiltzea gomendatzen da beti, desadostasunak eta interpretazio okerrak saihesteko. Agiri horiek Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorraren testu bateginean jaso dira.

- DEFINIZIOA

Sektore berria I.5 industria zonaren hedapen moduan proposatu da.

- MUGAKETA

P.09 HIRI LURZORUKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO ERABILERAK planoan dagokion bilbeak adierazitako eremua da.

- BEREZKO ERABILERA: INDUSTRIA
- OINARRIZKO HIRIGINTZA PARAMETROAK:
- Sektorearen azalera osoa: 35.456 m^2.
- Sistema orokorrik gabeko azalera: 27.941,00 m^2.
- Espazio libreetako sistema orokorraren azalera, guztira: 5.253,00 m^2.
- Bide komunikazioetako sistema orokorraren azalera, guztira: 2.262,00 m^2
- Berezko erabilera: Industria eta biltegiratzea
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 14.891,52 m^2
- Gehienezko okupazioa: 11.700,48 m^2

ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA

ERABILERA BATERAGARRIAK: ADMINISTRAZIOA ETA MERKATARITZA, GEHIENEZ ehuneko 30, MERKATARITZAKO ERABILERARAKO ehuneko 10 GAINDITU GABE.

Planoan jasotako hirigintza antolamendua orientabiderako baino ez da.

Ibai eta erreka ertzen antolamendurako arloko lurralde planean eskatutako gutxieneko atzerapena beteko da, hots, 12 metro.

Aplikatu beharreko gehienezko azalera irabazizko erabilerei dagokie, toki ekipamenduetarako eraikinak sartu gabe.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas la legislación de aguas, en el P.T.S. de ordenación de márgenes y arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Artículo 2.1.2.2. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.03

Este ámbito proviene del sector industrial S.U.I.-5, denominado así en el Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, cuya ordenación y normativa urbanística queda, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 89 de su texto refundido, el cual queda transcrito a continuación.

Nota: la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Aramaio referente al presente ámbito, si bien recoge la ordenación urbanística del mismo, sólo debe ser tenida en cuenta a modo orientativo, aconsejándose en todo momento hacer uso de la documentación gráfica original, contenida en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, a fin de evitar discrepancias y malinterpretaciones.

- DEFINICIÓN

Se propone el nuevo Sector como ampliación de la zona industrial I.5.

- DELIMITACIÓN

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.09 USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

- USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL
- PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS:
- Superficie total del Sector: 35.456 m^2.
- Superficie sin SS.GG.: 27.941,00 m^2.
- Superficie total del sistema general de Espacios Libres: 5.253,00 m^2.
- Superficie total del Sistema General de Comunicaciones Viarias: 2.262,00 m^2
- Uso característico: Industrial y Almacenaje
- Edificabilidad s/rasante: 14.891,52 m^2
- Ocupación máxima: 11.700,48 m^2

USO PRINCIPAL: INDUSTRIAL

USOS COMPATIBLES: ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL CON UNA LIMITACIÓN MÁXIMA DEL 30 por ciento, SIN REBASAR EL 10 por ciento PARA EL USO COMERCIAL.

En planos se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

Se cumplirá el retiro mínimo de 12 metros, exigido en el plan territorial sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos.

La superficie máxima aplicable se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales.

Toki ekipamenduetarako gehienezko eraikigarritasuna 0,05 m²/m² da, sektoreko azaleraren gainean, erabilera eta jabari publikoko lurzorua alde batera utzita.

Espazio libreetako sistema orokorretarako lurrak Mainondoko ekipamenduaren ondoan kokatuko dira, agiri grafikoen arabera.

Biribilguneari dagokion bide komunikazioetarako sistema orokorra sektoreari atxikita dago.

JARDUKETA SISTEMA: Bigarren laurtekoan programatu da, eta plan partzialean ezarriko da.

2.1.2.3 artikulua. Antolamendu xehatuko OT.04 esparrua

Esparru hau MAINONDO bizitegi sektoretik dator, eta izen horixe dauka Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorrean; haren antolamendua eta hirigintzako araudia, bestalde, lotuta geratzen da, eta haren testu bategineko 89. artikuluan xedatuta. Artikulu hori jarraian kopiatu da.

Oharra: Aramaioko hiri antolamendurako plan orokorreko agiri grafikoak, esparru honi dagokionez, haren hirigintzako antolamendua jaso arren, orientabide gisa baino ez dira kontuan hartu behar, eta jatorrizko agiri grafikoak erabiltzea gomendatzen da beti, desadostasunak eta interpretazio okerrak saihesteko. Agiri horiek Otxandioko hiri antolamendurako plan orokorraren testu bateginean jaso dira.

- DEFINIZIOA

Dentsitate ertaineko sektore berria proposatu da, Omega eta Mainondo auzoen artean.

- MUGAKETA

P.09 HIRI LURZORUKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO ERABILERAK planoan dagokion bilbeak adierazitako eremua da.

- BEREZKO ERABILERA: BIZITEGIA
- OINARRIZKO HIRIGINTZA PARAMETROAK:
- Sektorearen azalera osoa: 18.207,00 m².
- Sistema orokorrik gabeko azalera: 10.029,59 m².
- Gizarte ekipamenduko sistema orokorraren azalera, guztira: 8.178,41 m².
- Dentsitatea, gutxi gorabehera: 33 etxebizitza/ha.
- Gehienezko etxebizitza kopurua60 etx (20 BOE; 20 etxb. tas.; 20 etxb. libre).
- Gehieneko solairu kopurua: S + B + 3 + TP
- Irabazizko erabileretarako sestra gaineko eraikigarritasuna: 7.300 m². (sestra g.)
- Sestra gaineko eraikigarritasuna giz. ekip. sistema orokorretarako: 2.641,40 m². (sestra g.).

ERABILERA NAGUSIA: BIZITEGIA

ERABILERA BAIMENDUAK: Ibilgailuen aparkamendua (sotoan), merkataritza (b. solairuan), bulegoak, ekipamendua, ostatua.

Planoan jasotako hirigintza antolamendua orientabiderako baino ez da.

Ibai eta erreka ertzen antolamendurako arloko lurralde planean eskatutako gutxieneko atzerapena beteko da, hots, 12 metro. (1.3.1.)

Aplikatu beharreko gehienezko azalera irabazizko erabilerei dagokie, toki ekipamenduetarako eraikinak sartu gabe.

Toki ekipamenduetarako gehienezko eraikigarritasuna 0,10 m²/m² da, sektoreko azaleraren gainean, erabilera eta jabari publikoko lurzorua alde batera utzita.

Herri-zuzkiduretarako lurrak ezkerreko ertzean jarriko dira, Mainondoko ekipamenduaren ondoan.

JARDUKETA SISTEMA: Bigarren laurtekoan programatu da, eta sektorea garatzeko lankidetza sistema ezarri da. (Burutzapen publikoko araubidea).

BIGARREN TITULUA. EGITURAZKO ESKU HARTZEETARAKO ESPARRUAK

2.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

2.2.1.1 artikulua. Sortu berri diren egiturazko jardueraraako esparruak

1. AIE.01 – Trenbide komunikazio sistema orokorra.

a) Azalpena: abiadura handiko trenaren (AHT) sare berria; “euskal Y-a” esaten zaio.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²., sobre la superficie del sector, excluido el suelo de uso y dominio público.

Los terrenos destinados a Sistema General de Espacios Libres se ubicarán,de acuerdo con la documentación gráfica, junto al Equipamiento de Mainondo.

Se adcribe al Sector el Sistema General de Comunicaciones Viarias correspondiente a la rotonda.

SISTEMA DE GESTIÓN: Programado en el Segundo Cuatrienio, se establecerá en el Plan Parcial.

Artículo 2.1.2.3. Ámbito de ordenación pormenorizada OT.04

Este ámbito proviene del sector residencial MAINONDO, denominado así en el Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, cuya ordenación y normativa urbanística queda, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 89 de su texto refundido, el cual queda transcrito a continuación.

Nota: la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Aramaio referente al presente ámbito, si bien recoge la ordenación urbanística del mismo, sólo debe ser tenida en cuenta a modo orientativo, aconsejándose en todo momento hacer uso de la documentación gráfica original, contenida en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, a fin de evitar discrepancias y malinterpretaciones.

- DEFINICIÓN

Se propone el nuevo Sector de densidad media, situado entre los barrios de Omega y Mainondo.

- DELIMITACIÓN

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.09 USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

- USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
- PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS:
- Superficie total del Sector: 18.207,00 m².
- Superficie sin SS.GG.: 10.029,59 m².
- Superficie total del sistema general de equipamiento comunitario: 8.178,41 m².
- Densidad aproximada: 33 Viv./Ha.
- Nº de viviendas máximo 60 viv. (20 V.P.O.; 20 viv. T.A.S.; 20 viv. Libres).
- Nº máximo de plantas: S + B + 3 + BC
- Edificabilidad sobre rasante para usos lucrativos: 7.300 m². (s/rasante)
- Edificabilidad s/rasante para SS.GG. Eq. Comunitario: 2.641,40 m². (s/rsante).

USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS: Aparcamiento de vehículos (en sótano), Comercio (en P. Baja), Oficinas, Equipamiento, Hospedaje.

En planos se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

Se cumplirá el retiro mínimo de 12 metros, exigido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos. (1.3.1.)

La superficie máxima aplicable se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m²., sobre la superficie del sector, excluido el suelo de uso y dominio público.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas, se situarán en la margen izquierda, junto al Equipamiento de Mainondo.

SISTEMA DE GESTIÓN: Programado en el Segundo Cuatrienio, se establece el Sistema de Cooperación para el desarrollo del Sector. (Régimen de Ejecución Pública).

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.2.1. ÚNICO

Artículo 2.2.1.1. Ámbitos de intervención estructural de nueva creación

1. AIE.01 – Sistema general de comunicaciones ferroviarias.

a) Descripción: nueva red ferroviaria de alta velocidad (TAV), conocida como “Y vasca”.

b) Erakunde jardulea: Trenbide Azpiegituren Administratzailea (ADIF).

B.3. HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK

AURKIBIDEA

TITULU BAKARRA
3.1.1. KAPITULUA. ELEMENTU KATALOGATUEN SAILKAPENA

3.1.1.1 artikulua. Katalogoaren formulazioa
3.1.1.2 artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa
3.1.1.3 artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena
3.1.2. KAPITULUA. KATALOGOA
3.1.2.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak
3.1.2.2 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak
3.1.2.3 artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak
3.1.2.4 artikulua. Arkeologia zona kalifikatuak
3.1.2.5 artikulua. Monumentu/monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak
3.1.2.6 artikulua. Ustezko arkeologia zonak
3.1.2.7 artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak
3.1.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA
3.1.3.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea
3.1.3.2 artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea
3.1.3.3 artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea

3.1.3.4 artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa

TITULU BAKARRA

3.1.1. kapitulua. Elementu katalogatuen sailkapena

3.1.1.1 artikulua. Katalogoaren formulazioa

1. Plan honetako zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko Legearen 76. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, kapitulu honetan jasotzen den katalogoa formulatzen da, eta bertan, udalerrian dauden elementu eraiki edo naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela-eta esku hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

2. Halaber, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1.e eta 56.1.g artikuluetan eskatzen den babes araudia ematen da, katalogatutako elementuetan aplikatzeko.

3.1.1.2 artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

1. Udalak udalerriko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat idatziko du titulu honetan jasotzen den babes araudia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri zehatzak definituko ditu, eta horrez gain, horietan esku hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

2. Halaber, Plan Bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena aldatu ahalko ditu.

3.1.1.3 artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena

Katalogatutako elementuen babes araudia aplikatzeko, ondorengo sailkapena ezartzen da:

1. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.

a) Kalifikatutako ondasun interesdunak.

b) Ondasun interesgarriak, inbentarioan sartuak.

b) Órgano actuante: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

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

ÍNDICE

TÍTULO ÚNICO
CAPÍTULO 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS
Artículo 3.1.1.1. Formulación del catálogo
Artículo 3.1.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado
Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados
CAPÍTULO 3.1.2. CATÁLOGo
Artículo 3.1.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados
Artículo 3.1.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados
Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal
Artículo 3.1.2.4. Zonas arqueológicas calificadas
Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos/conjuntos monumentales.
Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica
Artículo 3.1.2.7. Áreas del patrimonio de interés naturalístico
CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
Artículo 3.1.3.1. Régimen de protección del patrimonio de interés histórico-arquitectónico
Artículo 3.1.3.2. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico
Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico
Artículo 3.1.3.4. Modificación del Catálogo y del régimen de protección

TITULO ÚNICO

Capítulo 3.1.1. Clasificación de los elementos catalogados

Artículo 3.1.1.1. Formulación del catálogo

1. Como documento complementario de las determinaciones del presente plan, y de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se formula el catálogo, que contiene la enumeración de los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal, que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

2. Asimismo, se aporta la normativa de protección exigida en el artículo 53.1.e y en el 56.1.g de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de aplicación en cada elemento catalogado.

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

1. El Ayuntamiento formulará un Plan Especial de protección del patrimonio catalogado del término municipal, con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente Título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de operación en ellos.

2. Asimismo, el Plan Especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y los espacios catalogados.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados

A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados se establece la siguiente clasificación:

1. Patrimonio de interés histórico y arquitectónico.

a) Bienes de interés calificado.

b) Bienes de interés inventariados.

c) Udal babespeko ondasun interesgarriak.
2. Interes arkeologikoko ondarea.
a) Arkeologia zonak.
b) Ustezko arkeologia zonak.
3. Natura arloko interesa daukan ondarea.

3.1.2. kapitulua. Katalogoa

3.1.2.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak

1. Kategoria honetan sartu dira kalifikatutako kultura intereseko ondasun higiezinak, babes kategoria bitan jasota: kultura ondasun kalifikatuak eta historia eta arte ondareari buruzko eskumena duen erakundeak euskal kultura ondarearen inbentario orokorrean inskribatutako ondasunak (EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK IZENDATU ETA TXOSTENA ZABALDUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK).

2. Aramaio udalerrian dauden elementuak euskal kultura ondarearen inbentario orokorrean inskribatutako ondasunak dira. Hona hemen zerrenda:

IZENA	ALDIZKARIA
28. Aurtola burdinola	EHAA, 2001-08-22
51. Salturri baserria	EHAA, 2002-01-02

3.1.2.2 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak

1. Kategoria honetan sartu dira historia eta arte ondarearen babesaren alorrean eskuduna den organoak kultura intereseko ondasun higiezin gisa inbentarioan sartu dituenak, edo balio berezia izateagatik inbentarioan sar daitezkeenak (EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU/MONUMENTU MULTZO IZENDATZEKO PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK).

2. Hona hemen zerrenda:

IZENA	AUZOA
53. Zuazua baserria	Zabola-Azkoaga
48. Ereruena baserria	Arriola Arexola
64. Arraga-Gañikoa baserria	Eguzki-Erripa (Ibarra)
65. Berasategi baserria	Eguzki-Erripa (Ibarra)
59. Uribarren goikoa baserria	Etxaguen
81. Jauregi-Nagusi baserria	Gureia-Uribarri
82. Altzaga-Azpikoa baserria	Uribarri
26. Añibarriko errota eta zentrala	Ibarra
1. Santa Marinaren eliza	Arexola
11. San Migelen eliza	Etxaguen
8. San Joan Bataiatzailearen eliza	Azkoaqa
22. Jasokundearen eliza	Barajuen
21. Donemiliagaren eliza	Gantzaga
14. Ibabeko Sorkunderen baseliza	Eguzkierropa
10. Sortzez Garbiaren eliza	Olaeta
6. San Pedroren eliza	Untzella
4. San Estebanen eliza	Uribarri
18. Udaletxea	Ibarra
89. Aska iturria	Ibarra
20. Tourseko San Martinen eliza	Ibarra
102-1. Goikolea eta Urrexola kapera Olaetako hilerria	Olaeta
87. Muga gurutzea	Olaeta
92. Pietatearen gurutzadura	Ibarra
100. Iturraldeko iturria	Azkoaga
24. Etxaguen errota eta zentrala	Etxaguen

3.1.2.3 artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak

1. Artikulu honetan jasotzen da interes historikoa eta arkitektonikoa daukaten ondasunen zerrenda, eta sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babestea interesgarritzat jotzen diren

c) Bienes de interés de protección municipal.
2. Patrimonio de interés arqueológico.
a) Zonas arqueológicas.
b) Zonas de presunción arqueológica.
3. Patrimonio de interés naturalístico.

Capítulo 3.1.2. Catálogo

Artículo 3.1.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural calificados, que se recogen en dos categorías de protección: Bienes Culturales Calificados y Bienes inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico (BIENES INMUEBLES DECLARADOS O INCOADOS MONUMENTOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO).

2. Los elementos existentes en el municipio de Aramaio corresponden con Bienes inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco. Su relación es la siguiente:

DENOMINACIÓN	BOLETÍN
28. Ferrería Aurtola	BOPV 22-08-2001
51. Caserío Salturri	BOPV 02-01-2002

Artículo 3.1.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico o, en atención a su especial valor, inventariables (BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO).

2. Su relación es la siguiente:

DENOMINACIÓN	BARRIO
53. Caserío Zuazua	Zabola-Azkoaga
48. Caserío Ereruena	Arriola Arejola
64. Caserío Arraga-Gañikoa	Eguzki-Erripa (Ibarra)
65. Caserío Berasategui	Eguzki-Erripa (Ibarra)
59. Caserío Uribarren goikoa	Etxaguen
81.Caserío Jauregi-Nagusi	Gureia-Uribarri
82. Caserío Zubieta-Azpikoa	Uribarri
26. Molino y Central de Añibarri	Ibarra
1. Iglesia de Santa Marina	Arexola
11. Iglesia San Miguel	Etxaguen
8. Iglesia San Juan Bautista	Azkoaqa
22. Iglesia de la Asunción	Barajuen
21. Iglesia de San Millán	Ganzaga
14. Ermita Concepción de Ibabe	Eguzkierropa
10. Iglesia Inmaculada Concepción	Olaeta
6. Iglesia San Pedro	Unzella
4. Iglesia San Esteban	Uribarri
18. Ayuntamiento	Ibarra
89. Fuente Abrevadero	Ibarra
20. Iglesia de San Martín de Tours	Ibarra
102-1. Capilla Goikolea y Urrexola Cementerio de Olaeta	Olaeta
87. Cruz de Término	Olaeta
92. Crucero de la Piedad	Ibarra
100. Fuente de Iturralde	Azkoaga
24. Molino y Central Etxaguen	Etxaguen

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

1. Este artículo recoge el listado de los bienes de interés histórico-arquitectónico que, sin estar calificados ni inventariados, su protección se considera de interés. Inicialmente, el Departamento de Cultura y

ondasunak dira. Hasieran, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak euren ustez babes maila honetan egon behar ziren ondasun higiezinen zerrenda bidali zuten. Zerrenda hori aztertuta, agerian geratu da eraikinetako batzuen ezaugarri morfologikoek funtsezko aldaketak izan dituztela, eta haiek direla-eta zerrendan egoteko behar diren balioak galdu dituztela (EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK UDAL MAILAN ZAINDUAK IZATEKO PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK).

2. Hona hemen ondasun higiezinen zerrenda eta haietako bakoitzari buruz ateratako ondorioa:

IZENA	AUZOA
19. Santa Anaren baseliza	Ibarra
45. Martona baserria	Arexola
46. Jauregi-Nagusi baserria	Arexola
47. Bengoa baserria	Arriola
49. Urizar baserria	Azkoaga
55. Urdiñe baserria	Barajuen
56. Artabe baserria	Barajuen
57. Oruna Nagusia eta Oruna Txori baserria	Barajuen
58. Iturbe baserria	Barajuen
62. Arraburu baserria	Eguzki-Erripa (Ibarra)
63. Arraga-Azpikoa baserria	Ibarra
66. Maskaiano baserria	Eguzki-Erripa
67. Zakone baserria	Eguzki-Erripa
60. Goiko-Labeaga baserria	Etxaguen
61. Arane baserria	Etxaguen
78. Aurreko Etxeberri baserria	Gureia
79. Aurreko baserria	Gureia
80. Ibarguen baserria	Gureia
68. Likiñau baserria	Ibarra
69. Txokolazarra baserria	Olaeta
70. Larra baserria	Olaeta
7. Apaizetxea	Olaeta
72. Etxeberri baserria	Olaeta
73. Larrazelai baserria	Olaeta
74. Zakone baserria	Suña
75. Barroiena baserria	Suña
76. Etxeberri baserria	Untzilla
77. Zerain baserri-etxola	Untzilla
54. Zabaldu baserria	Zabola
52. Lasagabaster baserria	Zabola
50. Labiena baserria	Azkoaga
27. Goikola errota	
83. Altzaga Gañikoa baserria	
40. Olaetako zubia	
2. Letazurko San Pedroren baseliza	Arexola
85. San Adrianen baseliza	Azkoaga
84. Santa Kruz baseliza	Etxaguen
17. San Sebastianen baseliza	Ibarra
16. San Cristobalen baseliza	Uribarri
13. San Andresen baseliza	Eguzkierripa
86. San Pedroren baseliza	Ibarra
5. San Migelen baseliza	Untzilla
12. Santa Luziaren baseliza	Etxaguen
3. San Bartolomeren baseliza	Uribarri
15. Santiagoren baseliza	Gureia-Uribarri
9. Santa Agedaren baseliza	Azkoaga
90. Iturria - aska - ikuztegia	Ibarra
104. Abaletxe baserria	Azkoaga
93. Apaizetxea	Barajuen
94. Mendikurutzeko gurutzadura	Untzilla
95. Urruti baserria	Untzilla
96. Apaizetxea	Uribarri
97. Salturralde baserria	Azkoaga
98. Lasaga baserria	Azkoaga

la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco remitieron un listado con los bienes inmuebles que consideraba apropiados para incluir en este grado de protección. El análisis de este listado ha puesto de manifiesto como algunas edificaciones han sufrido modificaciones sustanciales en sus características morfológicas que han desembocado en la perdida de los valores necesarios para permanecer en esta relación (BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER CUSTODIADOS A NIVEL MUNICIPAL POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO).

2. A continuación se relaciona los bienes inmuebles y la conclusión a la que se ha llegado en cada una de ellas:

DENOMINACIÓN	BARRIO
19. Ermita Santa Ana	Ibarra
45. Caserío Martona	Arejola
46. Caserío Jauregi- Nagusi	Arejola
47. Caserío Bengoa	Arriola
49. Caserío Urizar	Azkoaga
55. Caserío Urdiñe	Barajuen
56. Caserío Artabe	Barajuen
57. Caserío Oruna Nagusia y Oruna Txori	Barajuen
58. Caserío Iturbe	Barajuen
62. Caserío Arraburu	Eguzki-Erripa (Ibarra)
63. Caserío Arraga-Azpikoa	Ibarra
66. Caserío Maskaiano	Eguzki-Erripa
67. Caserío Zakone	Eguzki-Erripa
60. Caserío Goiko-Labeaga	Etxaguen
61. Caserío Arane	Etxaguen
78. Caserío Aurreko Etxeberri	Gureia
79. Caserío Aurreko	Gureia
80. Caserío Ibarguen	Gureia
68. Caserío Likiñau	Ibarra
69. Caserío Txokolazarra	Olaeta
70. Caserío Larra	Olaeta
7. Casa Cural	Olaeta
72. Caserío Etxeberri	Olaeta
73. Caserío Larrazelai	Olaeta
74. Caserío Zakone	Suña
75. Caserío Barroiena	Suña
76. Caserío Etxeberri	Untzilla
77.Caserío-Cabaña Zerain	Untzilla
54. Caserío Zabaldu	Zabola
52. Caserío Lasagabaster	Zabola
50. Caserío Labiena	Azkoaga
27. Molino Goikola	
83. Caserío Alzaga Gañekoa	
40. Puente de Olaeta	
2. Ermita de San Pedro de Letazur	Arexola
85. Ermita de San Adrián	Azkoaga
84. Ermita de Santa Cruz	Etxaguen
17. Ermita de San Sebastián	Ibarra
16. Ermita de San Cristóbal	Uribarri
13. Ermita de San Andrés	Eguzkierripa
86. Ermita de San Pedro	Ibarra
5. Ermita de San Miguel	Untzilla
12. Ermita de Santa Lucía	Etxaguen
3. Ermita de San Bartolomé	Uribarri
15. Ermita de Santiago	Gureia-Uribarri
9. Ermita Santa Águeda	Azkoaga
90. Fuente -abrevadero –lavadero	Ibarra
104. Caserío Abaletxe	Azkoaga
93. Casa cural	Barajuen
94. Crucero de Mendikurutz	Untzilla
95. Caserío Urruti	Untzilla
96. Casa cural	Uribarri
97. Caserío Salturralde	Azkoaga
98. Caserío Lasaga	Azkoaga

IZENA	AUZOA
99. Altzazpi baserria	Azkoaga
39. Iturralde baserria	Azkoaga
43. Itxurrondo iturria	Azkoaga
71. Herriko etxea	Olaeta
101. Kruzeta mendateko gurutzadura	Kruzeta
88. Mugertza zubia	Ibarra
102. Olaetako hilerria	Olaeta
103. Uribarriko hilerria	Uribarri
111. Olaetako eskola zaharrak	Olaeta
113. Apaizetxea	Untzilla
109. Nardeaga 11 etxea	Ibarra
110. Nardeaga 27 etxea	Ibarra
118. Etxaguengo bolatokia	Etxaguen Auzoa
115. Untzillako bolatokia	Untzilla Auzoa
117. Uribarriko bolatokia	Uribarri Auzoa
114. Barajuengo frontoia	Barajuen
116. Ibarrako frontoia	Ibarra

3.1.2.4 artikulua. Arkeologia zona kalifikatuak

1. Artikulu honetan historia eta arte ondarearen babesari buruzko eskumena duen erakundeak definitutako Arkeologia Zonen (AZ) zerrenda jaso da. Zona horiek P-1 eta P-5 planoetan ageri dira. (EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK MONUMENTU/MONUMENTU MULTZO IZENDATZEKO PROPOSATUTAKO ARKEOLOGIA EREMUAK).

2. Hona hemen zerrenda: ez dago arkeologia zona kalifikaturik.

3.1.2.5 artikulua. Monumentu/monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak.

1. Artikulu honetan historia eta arte ondarearen babesari buruzko eskumena duen erakundeak definitutakoaren arabera monumentu/-monumentu multzo izendatzeko proposatutako Arkeologia Zonen (AZ) zerrenda jaso da. Zona horiek P-1 eta P-5 planoetan ageri dira. (EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK MONUMENTU/MONUMENTU MULTZO IZENDATZEKO PROPOSATUTAKO ARKEOLOGIA EREMUAK).

2. Hona hemen zerrenda:

– 2. Letazurko San Pedroren/Hirutasunaren tenplua (B)

– 57. Murugaingo herrixka (E)

3.1.2.6 artikulua. Ustezko arkeologia zonak

1. Artikulu honetan historia eta arte ondarearen babesari buruzko eskumena duen erakundeak definitutako Arkeologia Zonen (AZ) zerrenda jaso da. Zona horiek P-1 eta P-5 planoetan ageri dira. (EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK PERSUNTZIO ARKEOLOGIKOKOAK IZENDATUTAKO EREMUAK, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 15eko Erabakia. EHAA, 189. zk., 1997ko urriaren 3a).

2. Hona hemen zerrenda:

– 1. Santa Marinako parrokia (A)

– 3. Arexolatarren gaztelua (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 4. Olabe baserria (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 5. San Torkuatoren baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 6. San Joan Bataiatzailearen parrokia (A)

– 7. Santa Agedaren baseliza (A)

– 8. Etxebarri Elorriaga baserria (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 9. Santa Kruz baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 11. Jasokundeko Andre Mariaren parrokia (A)

– 12. Bolunburuko San Pabloren baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E).

– 13. Bolunburuko burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 14. Barajuengo gaztelua (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 15. Izarragako teileria (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 16. Etxaguengo errota (D)

– 17. San Migelen parrokia (A)

– 19. Donemiliagaren parrokia eliza (A)

– 20. Errotazarra errota (D)

DENOMINACIÓN	BARRIO
99. Caserío Altzazpi	Azkoaga
39. Caserío Iturralde	Azkoaga
43. Fuente Itxurrondo	Azkoaga
71. Casa del pueblo	Olaeta
101. Crucero del Puerto de Kruzeta	Kruzeta
88. Puente Muguerza	Ibarra
102. Cementerio de Olaeta	Olaeta
103. Cementerio de Uribarri	Uribarri
111. Antiguas escuelas de Olaeta	Olaeta
113. Casa Cural	Untzilla
109. Casa Nardeaga 11	Ibarra
110. Casa Nardeaga 27	Ibarra
118. Bolatoki de Etxaguen	Etxaguen Auzoa
115. Bolatoki de Untzilla	Untzilla Auzoa
117. Bolatoki de Uribarri	Uribarri Auzoa
114. Frontón Barajuen	Barajuen
116. Frontón de Ibarra	Ibarra

Artículo 3.1.2.4. Zonas arqueológicas calificadas

1. Contiene este artículo el listado de las Zonas Arqueológicas (ZA) definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, grafiadas en los planos P-1 y P-5. (ZONAS ARQUEOLÓGICAS CALIFICADAS COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO).

2. Su relación es la siguiente: no existe ninguna zona arqueológica calificada.

Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos/conjuntos monumentales.

1. Contiene este artículo el listado de las Zonas Arqueológicas (ZA) propuestas para declarar como monumentos/conjuntos monumentales definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, grafiadas en los planos P-1 y P-5. (ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO)

2. Su relación es la siguiente:

– 2. Templo de San Pedro de Letazur/de la Trinidad (B)

– 57. Poblado de Murugain (E)

Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica

1. Contiene este artículo el listado de las Zonas Arqueológicas (ZA) definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, grafiadas en los planos P-1 y P-5. (ZONAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, Resolución de 15 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV n° 189 de 3 de octubre de 1997).

2. Su relación es la siguiente:

– 1. Parroquia de Santa Marina (A)

– 3. Castillo de los Arejola (sin estructuras visibles) (E)

– 4. Caserío Olabe (sin estructuras visibles) (E)

– 5. Ermita San Torcuato (sin estructuras visibles) (E)

– 6. Parroquia de San Juan Bautista (A)

– 7. Ermita de Santa Agueda (A)

– 8. Caserío Etxebarri Elorriaga (sin estructuras visibles) (E)

– 9. Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E)

– 11. Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción (A)

– 12. Ermita de San Pablo de Bolumburu (sin estructuras visibles) (E)

– 13. Ferrería de Bolumburu (sin estructuras visibles) (E)

– 14. Castillo de Barajuen (sin estructuras visibles) (E)

– 15. Tejería de Izarraga (sin estructuras visibles) (E)

– 16. Molino de Echaguen (D)

– 17. Parroquia de San Miguel (A)

– 19. Iglesia Parroquial de San Millán (A)

– 20. Molino Errotazarra (D)

– 21. Ibarrako ospitalea (gaur egun etxebizitza) (A)
– 22. Mendiolako dorretxea (gaur egun baserria) (A)
– 23. Zaleran errota (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 24. Zaleran burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 25. Mugertza errota (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 26. Mugertza burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 27. Mugertzako dorretxea (gaur egun baserria) (A)
– 28. Aranekoerrota errota (D)
– 29. San Sebastianen baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 30. San Krispin/San Tirsoren baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 31. Madalenaren baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
– 32. San Andresen baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 33. San Antolinen baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 34. 63. Arragako San Pedroren baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
– 35. Zalgoko San Martinen eliza (ageriko egiturarik gabea) (E)

– 36. Troxaolako burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 37. Goikola burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 38. Goikola/Errotazarra errota (D)
– 39. Aurtolako burdinola txikia (D)
– 40. Olazar/Albinako burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 41. Sortzez Garbiaren Eliza (A)
– 42. San Pedroren eliza (A)
– 43. Murugañako Gurutze Santuaren baseliza (ageriko egiturarik gabea) (E)
– 44. Muruko San Joanen baseliza (ageriko egiturarik ez) (E)
– 45. Muruko dorretxea (gaur egun Nafarrena edo Muru baserria) (A)
– 46. San Migelen baseliza (B)
– 47. San Estebanen parrokia eliza (A)
– 48. Uribarri Azpikoa gotor etxea (A)
– 49. San Bartolomeren baseliza (B)
– 50. Donejakueren baseliza (B)
– 51. Arangioko Gurutzeetako San Kristobalen baseliza (A)
– 52. Suñaboluetako errota (D)
– 54. Anbotosteko trikuharria (C)
– 55. Ollargango trikuharria (C)
– 56. Albinako urtegiko herrigunea (E)
* (A) A gakoa: Eraikinaren horma barruko eremua.
* (B) B gakoa: Eraikinaren horma barruko eremua + 15 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik neurtuta.
* (C) C gakoa: Elementuaren horma barruko eremua + 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik neurtuta.
* (D) D gakoa: Eraikinak eta berari erantsitako instalazioek okupatzen duten eremua.
* (E) E gakoa: P-1 eta P-5 planoetan zehaztutako eremua.

3.1.2.7 artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak

1. Natura balio bereziko eremuak dira, zehazki, P-1, P-1.1 eta P-1.2 planoetan grafikoki jasotako honako landa eremuak osatzen dituztenak: J.1.1 “Babes bereziko zonak: balio naturala”, J.1.7 “Babes bereziko zonak: gainazaleko urak” eta J.2.1 “Natura interesa dela-eta babestutakoak”.

2. Hona hemen zerrenda:

– Urkiolako Parke Naturala (LIC ES2130009) eta haren ekialdean, Teilamendi mendian, kokatutako zona; biak daude EAEko natura gune garrantzitsuen katalogo irekian.

– Albinagoiako pagadia, EAEko natura gune garrantzitsuen katalogo irekian jasotakoa.

– Albinako urtegia, EAEko natura gune garrantzitsuen katalogo irekian jasotakoa.

3.1.3. kapitulua. Babes araubidea

3.1.3.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea

1. Historia eta arkitektura intereseko ondasunak babesteko araubidea banaka jasoko da 3.1.1.2 artikuluan ezarritako plan berezia idaztean egitean dagokion fitxan.

– 21. Hospital en Ibarra (hoy vivienda) (A)
– 22. Casa torre de Mendiola (hoy caserío) (A)
– 23. Molino Zaleran (sin estructuras visibles) (E)
– 24. Ferrería Zaleran (sin estructuras visibles) (E)
– 25. Molino Muguerza (sin estructuras visibles) (E)
– 26. Ferrería Muguerza (sin estructuras visibles) (E)
– 27. Casa Torre de Muguerza (hoy caserío) (A)
– 28. Molino Aranekoerrota (D)
– 29. Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E)
– 30. Ermita de San Crispín/San Tirso (sin estructuras visibles) (E)
– 31. Ermita de la Magdalena (sin estructuras visibles) (E)
– 32. Ermita San Andrés (sin estructuras visibles) (E)
– 33. Ermita de San Antolín (sin estructuras visibles) (E)
– 34. Ermita de San Pedro de Arraga (sin estructuras visibles) (E)

– 35. Iglesia de San Martín de Zalgo (antigua) (sin estructuras visibles) (E)
– 36. Ferrería mayor de Troxaola (sin estructuras visibles) (E)
– 37. Ferrería Goikola (sin estructuras visibles) (E)
– 38. Molino Goikola/Errotazarra (D)
– 39. Ferrería menor de Aurtola (D)
– 40. Ferrería de Olazar/de Albina (sin estructuras visibles) (E)
– 41. Iglesia de la Inmaculada Concepción (A)
– 42. Iglesia de San Pedro (A)
– 43. Ermita de Sta. Cruz de Murugaña (sin estructuras visibles) (E)

– 44. Ermita San Juan de Muru (sin estructuras visibles) (E)
– 45. Casa Torre de Muru (hoy caserío Nafarrena o Muru) (A)
– 46. Ermita San Miguel (B)
– 47. Iglesia parroquial de San Esteban (A)
– 48. Casa fuerte Uribarri Aspikoa (A)
– 49. Ermita San Bartolomé (B)
– 50. Ermita Santiago (B)
– 51. Ermita de San Cristóbal de las Cruces de Aranguio (A)
– 52. Molino de Suñabolueta (D)
– 54. Dolmen de Ambotoste (C)
– 55. Dolmen de Ollargan (C)
– 56. Asentamiento del Pantano de Albina (E)
* (A) Clave A: Área intramuros del edificio.
* (B) Clave B: Área de intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
* (C) Clave C: Área de intramuros el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
* (D) Clave D: Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.
* (E) Clave E: Área que se especifica en los planos P-1 y P-5.

Artículo 3.1.2.7. Áreas del patrimonio de interés naturalístico

1. Comprende las áreas de especial valor natural que conforman las zonas rurales J.1.1 “De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable”, J.1.7 “De especial protección de aguas superficiales” y J.2.1 “Preservadas de interés natural”, grafiadas en los planos P-1, P-1.1 y P-1.2.

2. Su relación es la siguiente:

– Parque Natural de Urkiola (LIC ES2130009) así como la zona situada al Este del mismo, en el monte Teilamendi, pertenecientes ambos al catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV.

– Hayedo de Albinagoia, perteneciente al catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV.

– Embalse de Albina, perteneciente al catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV.

Capítulo 3.1.3. Régimen de protección

Artículo 3.1.3.1. Régimen de protección del patrimonio de interés histórico-arquitectónico

1. El régimen de protección de los bienes de interés histórico-arquitectónico se recogerá de modo individualizado en la ficha correspondiente a desarrollar en la formulación del Plan Especial establecido en el artículo 3.1.1.2.

2. Edonola ere, Euskal kultura ondarearen inbentario orokorrean jasotako elementuek Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean xedatutako babes xedapenak bete behar dituzte.

Hala, inbentarioan sartutako ondasunei dagokienez, legean xedatu denez, onez zaindu eta balioa eman behar zaie eta, beraz, Aurtola burdinolan eta Salturri baserrian –biak daude Euskal kultura ondarearen inbentario orokorrean kultura ondasun bezala jasota, haien kategoria monumentua dela- egiten diren esku-hartzeak zaharberritze kontserbatzailekoak izan beharko dira, ondare urbanizatu eta eraikiak zaharberritzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinean –"Zaharberritzeko esku-hartzeak"- jasotakoaren arabera.

3. Monumentu izendatzeko babesteko proposamena duten elementuek (Inbentarioan jasotako historia eta arkitektura intereseko ondasunak) eta udalak babesteko proposatutako ondasunek (Inbentarioan jasotako historia eta arkitektura intereseko ondasunak) honako babes irizpideak beteko dituzte:

a) Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak

Kultura ondasun kalifikatuen erregistroan edo Euskal kultura ondarearen inbentario orokorrean sartzeko proposatutako elementuei dagokienez, burutuko diren eraikuntzako esku-hartzeak zaharberritze zientifikoa eta zaharberritze kontserbatzailea izango dira, ondare urbanizatu eta eraikiak zaharberritzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinean –"Zaharberritzeko esku-hartzeak"- definitu den bezalaxe.

Ondare hori badaezpadako babes ingurune bat emate aldera, EAEko monumentu edo monumentu multzo izendatuak izateko proposatutako higiezinei dagokienez, eraikinari atxikitako eraikuntza, instalazio eta hesi berririk gabeko atzerapen bat errespetatuko da, gutxienez 15 metrokoa.

b) Udalak zaintzeko proposatutako ondasun higiezinak

Higiezin horietan egiten diren obrek bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko tipologia eta egiturazko banaketa beteko dituzte eta egituraren material orokorra gordeko dute. Horretarako, erreferentzia Finkatzea edota Finkatzea eta Apaintzea deitutako esku-hartzeak izango dira, ondare urbanizatua eta eraikia zaharberritzeko esku-hartze babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak jasotako "Zaharberritzeko esku-hartzeak" izeneko I eranskinean zehaztutakoari jarraiki. Halaber, zaharberritzeko esku-hartzeak ere onartuko dira

3.1.3.2 artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea

1. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako arkeologia zona bakoitzeko jarduketek izendapen ekintzan ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak aipatutako babes araubidea beteko dute. Edonola ere, proposamen horiek kalifikatutako edo inbentarioan sartutako Eremu Arkeologiko bati eragiten dion edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onetsia izateko eta 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute.

Hala eta guztiz ere, monumentu multzo izendatua izan den arkeologia zona batean kokatutako eta katalogoan sartu gabeko eta udalaren babespeko eraikinetan, haren hirigintzako esku-hartze eremuko Arau Bereziak edota haren azpi-eremuko ordenantzek ezartzen duten arautegia aplikatuko zaio, aurreko puntuan aipatutako baimena lortu ostean.

2. Balizko arkeologia zonetan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulu hori), balizko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezartzen duena. Honen bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlana aurkeztu beharko dute derrigorrez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

2. En todo caso, los elementos incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco se encuentran sometidos a las prescripciones legales de protección dispuestas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Así, para los bienes inventariados, dicha ley establece la obligación de su conservación y puesta en valor, por lo que las intervenciones que se realicen en la ferrería Aurtola y en el caserío Salturri, inscritos ambos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bienes culturales con las categorías de Monumento, deberán enmarcarse en los términos de la Restauración Conservadora, tal y como se contemplan en el Anexo I "Intervenciones de rehabilitación", contenido en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3. Los elementos que cuentan con propuesta de protección para su declaración monumental (Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados), y para los bienes con propuesta para su protección municipal (Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados), atenderán a los siguientes criterios de protección:

a) Bienes inmuebles con propuesta para su declaración monumental

Para los elementos con propuesta para su inclusión en el Registro de Bienes Culturales Calificados o en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, las intervenciones constructivas que se realizarán serán las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se define en el anexo I, intervenciones de rehabilitación, contenida en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Al objeto de dotar de un entorno de protección cautelar e ese patrimonio, en el caso de los inmuebles propuestos para ser declarados Monumento o Conjunto Monumental de la CAPV se respetará un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones ni instalaciones ni vallados adscritos a edificación, de nueva construcción.

b) Bienes inmuebles propuestos para su custodia municipal

Las obras que se realicen en estos inmuebles deberán respetar la volumetría, la imagen exterior y la distribución hipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura, tomando como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, tal y como se define en el anexo I, intervenciones de rehabilitación, contenida en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, siendo también posibles las intervenciones de Restauración.

Artículo 3.1.3.2. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico

1. Las actuaciones en cada zona arqueológica calificada o inventariada se ajustarán al régimen de protección señalado en el acto de declaración por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico. En todo caso, a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a una zona arqueológica calificada o inventariada, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

No obstante lo anterior, en los edificios de protección municipal y en los no catalogados situados en una zona arqueológica declarada conjunto monumental, se aplicará la normativa establecida en la Norma Particular de su A.O.P. y/o en las ordenanzas de su subzona, una vez obtenida la autorización indicada en el punto anterior.

2. En las zonas de presunción arqueológica será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en las zonas en que se presuma la existencia de restos arqueológicos a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico.

Aipatutako legean aurreikusten den prozesua bukatu ondoren, eta ustezko arkeologia eremua ez bada arkeologia eremu izendatzen, haren egoerari dagokionez plan orokor honetan ezarri den hirigintzako araudia aplikatuko da, organo eskudunak ezar ditzakeen kautelazko neurriekin.

3. Laster izendatzea aurreikusten den arkeologia eremuetan Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 45.5 artikulua aplikatuko da eta, beraz, arkeologia zona edo ondasunei erasaten dien obra mota ororen ondorioz, sustatzaileak arkeologia proiektua aurkeztu beharko dio Foru Aldundiari, haiek burutu aurretik onar dezan.

3.1.3.3 artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea

1. Eremu horietan 1.6.2.2 "Babes bereziko J.1 eta babestutako J.2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak" artikuluko 4, 8 eta 9. artikuluetan xedatutako araubidea aplikatuko da. Hurrenez hurren, honakoei dagozkie: J.1.1 "Babes bereziko zonak: balio naturala", J.1.7 "Babes bereziko zonak: gainazaleko urak" eta J.2.1 "Natura interesa dela-eta babestutakoak".

3.1.3.4 artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa

1. Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta horrek ez du planeamendu orokorreko plan orokor honetako aldaketarik ekarriko, organo eskudunak arkitektura edo arkeologia ondasunen bat kalifikatzen edo inbentarioan sartzen duenean, edo lekuren bat natur interesekoa dela adierazten duenean. Gauza bera gertatuko da aipatutako organoak katalogazioa eta araubide aplikagarria aldatzen dizkienean dagoeneko kalifikatuta, inbentarioan sartuta edo deklaratuta dauden ondasun eta inguruei. Babes araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

2. Interes historiko eta arkitektonikoko eta udal intereseko ondasunak aldatzea antolamendu xehatuaren mailakoa izango da. Hala ere, 3.1.1.2 "Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa" artikuluan adierazitako plan berezia idatzi eta onartzen bada, katalogoa eta babes araubidea aldatzeko hura aldatu beharko da.

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada ley, y en el supuesto de que la zona de presunción no sea declarada zona arqueológica, será de aplicación la normativa urbanística establecida en este Plan General que en función de su situación corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

3. En las zonas arqueológicas previstas para declarar próximamente será de aplicación el artículo 45.5 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, por lo que será necesario como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos, que el promotor presente el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas.

Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico

1. En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el artículo 1.6.2.2. "Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales, J.1-de Especial Protección y J.2-Preservadas", apartados 4, 8 y 9, correspondientes a las zonas rurales J.1.1 "De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable", J.1.7 "De especial protección de aguas superficiales" y J.2.1 "Preservadas de interés natural", respectivamente.

Artículo 3.1.3.4. Modificación del Catálogo y del régimen de protección

1. El Catalogo será modificado automáticamente, sin que tenga el carácter de modificación de este Plan General de planeamiento general, cuando el órgano competente correspondiente califique o inventaríe algún bien arquitectónico o arqueológico o declare algún espacio de interés naturalístico. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable en los bienes y espacios ya calificados, inventariados o declarados. El régimen de protección será el que se establezca en el acto de la declaración.

2. La modificación de los bienes de interés histórico y arquitectónico de interés municipal tendrá rango de ordenación pormenorizada. No obstante, si se formula y aprueba el Plan Especial indicado en el artículo 3.1.1.2. "Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado", la alteración del catálogo y el régimen de protección se llevarán a cabo mediante la modificación del mismo.

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

622

18/2014 FORU AGINDUA, urtarrilaren 29koa, onartzen duena bete direla Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren martxoaren 21eko 161/2013 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onartu baitzen espedientea aldaketa puntuala egiteko Samaniegoko planeamenduko arau subsidiarioetan, 5. poligonoko 98, 99 eta 471 lurzatien kalifikazioari buruzkoa.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Martxoaren 21eko 161/2013 Foru Aginduz behin betiko onartu zen espedientea aldaketa puntuala egiteko Samaniegoko planeamenduko arau subsidiarioetan, 5. poligonoko 98, 99 eta 471 lurzatien kalifikazioari buruzkoa.

Bigarrena.- 161/2013 Foru Aginduak berak ezarri zuen, kontuan hartuta adierazitako baldintzak ez zirela funtsezkoak, haiek konpondu ostean espedientea zuzenean Foru Aldundira igortzea, berriro jendaurreko izapidea egin beharrik gabe, haren betearazpena deklaratzeko, izapideak egiteko eta argitaratzeko.

Hirugarrena.- 2013ko abenduaren 26an, espedientearen testu bateratua sartu zen Aldundi honen Erregistroan.

II.- OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertuta, egiaztatu da aipatutako foru aginduak ezarritako baldintzak bete direla.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

622

ORDEN FORAL 18/2014, de 29 de enero, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 161/2013, de 21 de marzo, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Samaniego relativo a la calificación de las parcelas 98, 99 y 471 del polígono 5.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Por Orden Foral 161/2013, de 21 de marzo, quedó definitivamente aprobado el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Samaniego relativo a la calificación de las parcelas 98, 99 y 471 del polígono 5.

Segundo.- La misma Orden Foral 161/2013, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero.- Con fecha 26 de diciembre de 2013, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

II.- FUNDAMENTOS

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