

## Foru Arauak

## HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

6.062

909/2001 FORU AGINDUA, irailaren 25ekoa, Lapuebla de Labarca Udalerriko Hiri Antolamenduko Arauen berraztertzeari buruzkoa.

«Herrilan eta Hirigintza diputatuaren martxoaren 22ko 218/00 Foru Agindu bidez behin betiko onartu zen Lapuebla de Labarca udalerriko Hiri Antolamenduko Arauen berraztertzearen espedientea.

Hala ere, foru agindu horren betearazi beharri baldintza bat jarri zitzaion: foru agindu hartan bertan adierazitako aldaketak espedientean sartzea, alegia.

Lapuebla de Labarcako Udalak, 2001eko ekainaren 27an, Foru Aldundiari espedientearen testu berritua bidali zion, espedientea betearazi beharrekoa zela adieraz zezan.

Bidalitako dokumentuak aztertuta, ikusten da behin betiko onartzeko Foru Aginduan xedatutakoaren arabera eman dela hura, Foru Aginduan jasotako aldaketak jaso eta gero.

Horregatik guztiagatik, ditudan aginpideak erabiliz,

## XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Herrilan eta Hirigintza Saileko diputatuak martxoaren 22ko 218/00 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla onartzea. Foru agindu horren bidez, Lapuebla de Labarcako Hiri Antolamenduko Arauen espedientea behin betiko onartu zen.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honen aurka, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsoa aurkez diezaioke interesatuek ebazpen hau eman duen organo berari. Horretarako, hilabeteko epea izango dute, ebazpena jakinarazten edo argitaratzen denetik hasita. Bestela, ebazpen honi aurka egiteko, Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salara jo dezakete zuzenean. Horretarako, bi hilabeteko epea izango dute, ebazpena argitaratzen denetik hasita. Halakoetan, arau hauek bete behar dira: azaroaren 26ko 30/1992 Legeko (Administrazio Publikoaren Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen Legea, urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatua) 116. eta 117. artikulua, eta uztailaren 13ko 29/1998 Legeko (Administrazioarekiko Auzietarako Eskumenari buruzko Legea) 46,1 artikulua.

Interesatuek, gainera, egoki deritzoten beste edozein errekurtso ere jarri ahal izango dute.

Vitoria-Gasteizen, 2001eko irailaren 25ean.- Herrilan eta Hirigintza Saileko diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAYILLA.

## LAPUEBLA DE LABARCAKO UDALAREN PLANGINTZAKO ANTOLAMENDU ARAUAK.

## AURKIBIDEA

## I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua
2. artikulua.- Indarraldia
3. artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen ondorioak
4. artikulua.- Arauak berraztertzea
5. artikulua.- Arauak aldatzea
6. artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen dokumentazioa
7. artikulua.- Arauak interpretatzea

## II. TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

## I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua.- Hirigintza jarduneko tresnak

## II. KAPITULUA. ANTOLAMENDUKO TRESNAK

9. artikulua.- Alorreko planak
10. artikulua.- Plan bereziak
11. artikulua.- Xehetasuneko estudioak

## Ordenes Forales

## DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

6.062

ORDEN FORAL 909/2001, de 25 de setiembre, en relación con la revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Lapuebla de Labarca.

“Mediante Orden Foral número 218/00, de 22 de marzo, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, se aprobaba definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lapuebla de Labarca.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedaba condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma.

Con fecha 27 de junio de 2001, el Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca remitía a la Diputación el Texto Refundido del expediente a fin de que fuera declarada la ejecutoriedad del mismo.

Examinada la documentación remitida se observa que la misma ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Foral de aprobación definitiva, habiéndose recogido las modificaciones señaladas en la misma.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

## DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número número 218/00, de 22 de marzo, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprobaba definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lapuebla de Labarca.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Tercero.- Contra la presente Resolución podrá ser interpuesto recurso potestativo de reposición ante el mismo Órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, o publicación, o ser impugnada directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, así como en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente”.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de setiembre de 2001.-El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIAYILLA.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LAPUEBLA DE LABARCA

## ÍNDICE

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial  
Artículo 2.- Vigencia  
Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias  
Artículo 4.- Revisión de las Normas  
Artículo 5.- Modificación de las Normas  
Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias  
Artículo 7.- Interpretación de las Normas

## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística.5.

## CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 9.- Planes Parciales.  
Artículo 10.- Planes Especiales.  
Artículo 11.- Estudios de Detalle.

## III. KAPITULUA. KUDEAKETAKO TRESNAK

12. artikulua.- Jarduneko sistemak

## IV. KAPITULUA. GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

## 1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

13. artikulua.- Proiektu motak

## 2. ATALA. HIRIGINTZAKO LUR-SAILKATZEAK

14. artikulua.- Hirigintzako lur-sailkatzeak

## 3. ATALA. HIRITARTZEKO PROIEKTUAK

15. artikulua.- Definizioa eta edukia

## 4. ATALA. HIRITARTZEKO OBRA ARRUNTEN PROIEKTUAK

16. artikulua.- Definizioa eta edukia

## 5. ATALA. ERAIKITZEKO PROIEKTUAK

17. artikulua.- Motak

18. artikulua.- Eraikin proiektu guztienak diren ezaugarriak

19. artikulua.- Eraikitze proiektuen dokumentu osagarri bereziak

## 6. ATALA. HIRIGINTZAKO BESTELAKO EKINTZEN PROIEKTUAK

20. artikulua.- Definizioa eta motak

21. artikulua.- Hirigintzako beste jardun batzuen proiektuen baldintzak

## 7. ATALA. JARDUEREN ETA INSTALAZIOEN PROIEKTUAK

22. artikulua.- Definizioa eta motak

23. artikulua.- Jardueren eta instalazioen proiektuetako baldintzak

## 8. ATALA. INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINA BALIOZ-TATZEA

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea

25. artikulua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren estudioen gutxieneko edukiak

III. TITULUA. LURRAREN ERABILERA DIZIPLINA  
ETA ESKU-HARTZEA

## I. KAPITULUA HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

## 1. ATALA. PLANGINTZAREN PUBLIZITATEA

26. artikulua.- Motak

27. artikulua.- Zuzenean ikustea

28. artikulua.- Aldez aurretik galdetzea

29. artikulua.- Hirigintzako txostenak

30. artikulua.- Hirigintzako zedulak

31. artikulua.- Plangintza interpretatzea beharrezko duten eskaerak

32. artikulua.- Administrazioaren ondare-ardurari buruzko arauak

## 2. ATALA. LERROKADURAK ETA SESTRAK SEINALATZEA

33. artikulua.- Prozedura eta balioa

## II. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO BAIMENAK

34. artikulua.- Hirigintzako baimena behar duten egintzak

35. artikulua.- Baimenak emateko prozedura

36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak

37. artikulua.- Lur-sailkatzeko baimenak

38. artikulua.- Hiritartzeko obretarako baimenak

39. artikulua.- Eraikitzeko obretarako baimenak

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea

42. artikulua.- Obra baimenak ezeztatzea

43. artikulua.- Hirigintzako bestelako ekintzetarako baimenak

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak

45. artikulua.- Jarduera eta instalazio baimenak

46. artikulua.- Okupazio nahiz funtzionamendu baimenak

## CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12.- Sistemas de actuación

## CAPITULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

## SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13.- Clases de proyectos

## SECCIÓN 2ª. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas

## SECCIÓN 3ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 15.- Definición y contenido

## SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 16.- Definición y contenido

## SECCIÓN 5ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 17.- Clases

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

## SECCIÓN 6ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 20.- Definición y clases

Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

## SECCIÓN 7ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Artículo 22.- Definición y clases

Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

## SECCIÓN 8ª. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 24.- Concepto y finalidad

Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental

TITULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL  
USO DEL SUELO

## CAPITULO I. INFORMACION URBANÍSTICA

## SECCIÓN 1ª. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 26.- Tipos

Artículo 27.- Consulta directa

Artículo 28.- Consultas previas

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

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

## SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 33.- Procedimiento y validez

## CAPITULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia

Artículo 37.- Licencias de parcelación

Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.

Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras

Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 44.- Tramitaciones singulares

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones

Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento

### III. KAPITULUA. OBRAK ETA BESTELAKO ERABILERAK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK

47. artikulua.- Xedea eta eraginak

#### IV. KAPITULUA. JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

##### 1. ATALA. ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO BETEBEHAR OROKORRAK

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak

49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia

50. artikulua.- Segurtasuneko, osasungarritasuneko eta apaindurako gutxieneko baldintzak

51. artikulua.- Udalaren laguntza

52. artikulua.- Kontserbaziorako gauzatzeko aginduak

53. artikulua.- Maizterrek dituzten kontserbazio betebeharrak

##### 2. ATALA. KATALOGATUTAKO ONDAREAREN KONTSERBAZIO ESPEZIFIKOA

54. artikulua.- Herri onurakotzat izendatzea

55. artikulua.- Katalogatzearen helmena

##### 3. ATALA. ORUBEEN KONTSERBAZIO ESPEZIFIKOA ETA ALDI BATERAKO OKUPAZIOA

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia

#### V. KAPITULUA. ERAIKINEN HONDAMEN EGOERA

##### 1. ATALA. HONDAMEN EGOERA ADIERAZTEA

57. artikulua.- Adierazpenaren bidez kotasuna

58. artikulua.- Hondamen egoera adieraztea

59. artikulua.- Hondamen egoera adierazteko prozedura

#### VI. KAPITULUA. ERAIKITZEA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrak betetzeko epea

### IV. TITULUA. UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

#### I. KAPITULUA LURRAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK

61. artikulua.- Lurra bere sailkapenaren arabera zatitzea

62. artikulua.- Lurra bere kalifikazioaren arabera zatitzea

63. artikulua.- Lurra bere xehetasunezko antolamenduaren arabera zatitzea

64. artikulua.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea

#### II. KAPITULUA. PLANGINTZAK LEHENDIK DATOZEN EGOEREI NOLA ERAGITEN DIEN

65. artikulua.- Antolamenduaz kanpoko egoerak

66. artikulua.- Antolamenduaz kanpo dauden eraikinetan baimendutako obrak

#### III. KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

67. artikulua.- Xedapen orokorra

68. artikulua.- Lur hiritarrean hiritartzearekin batera eraikitze betekizunak

69. artikulua.- Zuzeneko antolaketako eta plangintza bereziko eremuetan, arau hauetako xedapenek duten lotesletasuna

#### V. TITULUA. ERABILEREN ARAUBIDEA

##### I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

70. artikulua.- Hirigintzako erabilaren definizioa

71. artikulua.- Erabilaren sailkapena

72. artikulua.- Erabilaren taldekatzea

73. artikulua.- Erabilaren kokaguneak

##### II. KAPITULUA. LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEAK PRODUZITZEKO ERABILERA

74. artikulua.- Definizioa eta motak

##### III. KAPITULUA. INDUSTRIA PRODUKZIOA

75. artikulua.- Definizioa eta motak

### CAPITULO III. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 47.- Objeto y efectos

#### CAPITULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

##### SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 48.- Obligaciones de conservación

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación

Artículo 50.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Artículo 51.- Colaboración municipal

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación

Artículo 53.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación

##### SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública

Artículo 55.- Alcance de la catalogación.

##### SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación

#### CAPITULO V. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

##### SECCIÓN 1ª. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 57.- Procedencia de la declaración

Artículo 58.- Declaración de ruina

Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina

#### CAPITULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

### TITULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### CAPITULO I. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 61.- División del suelo en razón de su clasificación

Artículo 62.- División del suelo en razón de su calificación.

Artículo 63.- División del suelo en razón de su ordenación detallada

Artículo 64.- División del suelo en razón de la gestión urbanística

#### CAPITULO II. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación

Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

#### CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 67.- Disposición General

Artículo 68.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano

Artículo 69.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

#### TITULO V. RÉGIMEN DE USOS

##### CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 70.- Definición de uso urbanístico

Artículo 71.- Clasificación de usos

Artículo 72.- Agrupamiento de los usos

Artículo 73.- Localización de los usos.

##### CAPITULO II. USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 74.- Definición y clases

##### CAPITULO III. PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 75.- Definición y clases

## IV. KAPITULUA. BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

76. artikulua.- Definizioa eta motak

## V. KAPITULUA. EKIPAMENDUA

77. artikulua.- Definizioa eta motak

## VI. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREA

78. artikulua.- Definizioa eta motak

## VII. KAPITULUA: BIZITEGIAK

79. artikulua.- Definizioa eta motak

## VIII. KAPITULUA: LORATEGIAK

80. artikulua.- Espazio libreak

81. artikulua.- Espazio librean sistema orokorrean sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak

82. artikulua.- Gune librean toki-sisteman sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak

## IX. KAPITULUA KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

83. artikulua.- Definizioa eta motak

84. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak

## X. KAPITULUA. OINARRIZKO AZPIEGITURAK.

85. artikulua.- Definizioa eta motak

## X. KAPITULUA BESTELAKO ERABILERAK

86. artikulua.- Bestelako erabilerak

## VI. TITULUA. ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK

## I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

## 1. ATALA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK

87. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa

88. artikulua.- Lur sailaren eta eraikuntzaren definizioa

## 2. ATALA. OINARRIZKO ERAIKIN MOTAK

89. artikulua.- Motak

## 3. ATALA. ANTOLAMENDUKO TRESNAK

90. artikulua.- Definizioa eta motak

## II. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

91. artikulua.- Azalera eraikigarri osoa

92. artikulua.- Azalera eraiki osoa

93. artikulua.- Lur hiritarren eta hiritargarriaren mozkinetako hirigintza aprobetxamenduak

94. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea

95. artikulua.- Bizitegien dentsitatea

## III. KAPITULUA. ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK

## 1. ATALA. LUR SAIL ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

96. artikulua.- Mugak

97. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

98. artikulua.- Gutxieneko lur sail eraikigarria

99. artikulua.- Lur-sailkatzeetarako gutxieneko eta gehieneko lur saila

100. artikulua.- Eraikuntzaren eta lur sailaren arteko erlazioa

## 2. ATALA. LUR SAILEAN ERAIKUNTZAK IZAN BEHARREKO KOKAPENAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

101. artikulua.- Lur sailaren erreferentzia planimetrikoen definizioak

102. artikulua.- Lurreko erreferentzia altimetrikoen definizioa

103. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa

104. artikulua.- Mugetarainoko tartea

105. artikulua.- Atzera-ematea

106. artikulua.- Eraikinen arteko tartea

107. artikulua.- Sakonera eraikigarria

108. artikulua.- Eraikuntzaren higidura eremua

## CAPITULO IV. ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 76.- Definición y clases

## CAPITULO V. EQUIPAMIENTO

Artículo 77.- Definición y clases

## CAPITULO VI. TERCARIO

Artículo 78.- Definición y clases

## CAPITULO VII. RESIDENCIAL

Artículo 79.- Definición y clases

## CAPITULO VIII. ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 80.- Áreas libres

Artículo 81.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres

Artículo 82.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres

## CAPITULO IX. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 83.- Definición y clases.

Artículo 84.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos

## CAPITULO X. INFRAESTRUCTURAS BÁSICA.

Artículo 85.- Definición y clases

## CAPITULO XI. OTROS USOS

Artículo 86.- Otros usos.

## TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

## SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES BÁSICAS

Artículo 87.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios

Artículo 88.- Definición de parcela y edificación

## SECCIÓN 2ª. TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS

Artículo 89.- Clases

## SECCIÓN 3ª. SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 90.- Definición y clases

## CAPITULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 91.- Superficie edificable total

Artículo 92.- Superficie edificada total

Artículo 93.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.65.

Artículo 94.- Coeficiente de edificabilidad

Artículo 95.- Densidad residencial

## CAPITULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

## SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 96.- Linderos

Artículo 97.- Dimensiones máxima y mínima de linderos

Artículo 98.- Parcela mínima edificable

Artículo 99.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Artículo 100.- Relación entre edificación y parcela

## SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 101.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

Artículo 102.- Definición de las referencias altimétricas del terreno

Artículo 103.- Definición de las referencias de la edificación

Artículo 104.- Separación a linderos

Artículo 105.- Retranqueo

Artículo 106.- Separación entre edificios

Artículo 107.- Fondo edificable

Artículo 108.- Área de movimiento de la edificación

### 3. ATALA. ERAIKUNTZAK LUR SAILA OKUPATZEKO PARAMETRO ETA BALDINTZAK

109. artikulua.- Azalera okupagarria  
110. artikulua.- Lur sailako azalera librea

### 4. ATALA. ERAIKINEN FORMAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

111. artikulua.- Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak  
112. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera  
113. artikulua.- Jatorrizko kota  
114. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera  
115. artikulua.- Solairu kopurua  
116. artikulua.- Garaieraren baldintza aintzat hartzea  
117. artikulua.- Gehieneko garaiera gainditzen duten eraikuntzak  
118. artikulua.- Solairuaren garaiera  
119. artikulua.- Solairuaren garaiera librea  
120. artikulua.- Solairua

#### IV. KAPITULUA. ESTETIKAKO BALDINTZAK

121. artikulua.- Definizioa  
122. artikulua.- Aplikazioa  
123. artikulua.- Hiriko estetika babestea  
124. artikulua.- Fatxadak  
125. artikulua.- Behe solairuen tratamendua  
126. artikulua.- Fatxadak aldatzea  
127. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak  
128. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak  
129. artikulua.- Estalkiak, erlaitzak eta hegalkak  
130. artikulua.- Markesinak  
131. artikulua.- Portadak eta erakusleihoak  
132. artikulua.- Eguzki oihalak  
133. artikulua.- Hesiak  
134. artikulua.- Arboladia babestea

#### V. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK.

### 1. ATALA. ERAIKUNTZA ALDERDIAK, ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK ETA JOLAS JARDUERAK

1. idatz zatia. Atarikoak  
135. artikulua.- Definizioa  
136. artikulua.- Aplikazioa  
137. artikulua.- Baldintza orokorrak  
138. artikulua.- Aplikazio eremua  
139. artikulua.- Aldi baterako araudia  
140. artikulua.- Egokitze prozedura  
141. artikulua.- Kontrol plaka erakustea  
142. artikulua.- Zigor espedientea  
143. artikulua.- Kontrol plaka mantentzea  
144. artikulua.- Egokitze salbustea eta neurri zuzentzaileak  
145. artikulua.- Establezimenduak kategoriatan sailkatzea  
  
146. artikulua.- Edukierari buruzko zehaztapenak  
147. artikulua.- Kategorialdatzea  
148. artikulua.- Establezimenduetan eskura izan beharreko agiriak  
  
2. idatz zatia. Egiturazko baldintzak  
149. artikulua.- Sestra baino beherago dauden lokalak  
150. artikulua.- Sarbide eskaileren eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak  
151. artikulua.- Sarbide ateen eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak  
152. artikulua.- Sarbideen gutxieneko zabalera librea  
153. artikulua.- Sarbide arrapalen eraikuntza baldintzak  
  
154. artikulua.- Sarbideko ate bikoitzen baldintzak

### SECCIÓN 3ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

- Artículo 109.- Superficie ocupable  
Artículo 110.- Superficie libre de parcela

### SECCIÓN 4ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 111.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.  
Artículo 112.- Altura del edificio  
Artículo 113.- Cota de origen  
Artículo 114.- Altura del edificio  
Artículo 115.- Número de plantas  
Artículo 116.- Consideración de la condición de altura  
Artículo 117.- Construcciones por encima de la altura  
Artículo 118.- Altura de piso  
Artículo 119.- Altura libre de piso  
Artículo 120.- Planta

#### CAPITULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 121.- Definición  
Artículo 122.- Aplicación  
Artículo 123.- Salvaguarda de la estética urbana  
Artículo 124.- Fachadas  
Artículo 125.- Tratamiento de las plantas bajas  
Artículo 126.- Modificación de fachadas  
Artículo 127.- Salientes y entrantes en las fachadas  
Artículo 128.- Salientes permitidos respecto a la alineación

Artículo 129.- Cubiertas, cornisas y aleros

Artículo 130.- Marquesinas

Artículo 131.- Portadas y escaparates

Artículo 132.- Toldos

Artículo 133.- Vallados.

Artículo 134.- Protección del arbolado

#### CAPITULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.

### SECCIÓN 1ª. ASPECTOS CONSTRUCTIVOS, ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

#### Apartado 1. Preliminares

Artículo 135.- Definición

Artículo 136.- Aplicación

Artículo 137.- Condicionamiento general

Artículo 138.- Ámbito de aplicación

Artículo 139.- Régimen transitorio

Artículo 140.- Procedimiento para la adaptación.

Artículo 141.- Exhibición de la Placa de Control

Artículo 142.- Expediente sancionador

Artículo 143.- Mantenimiento de la Placa de Control

Artículo 144.- Exención de la adaptación y medidas correctoras

Artículo 145.- Clasificación de los establecimientos en categorías

Artículo 146.- Determinaciones del Aforo

Artículo 147.- Cambio de categoría

Artículo 148.- Documentación disponible en los establecimientos.

#### Apartado 2. Requisitos de tipo estructural

Artículo 149.- Locales por debajo de la rasante.

Artículo 150.- Condiciones constructivas y técnicas de las escaleras de acceso

Artículo 151.- Condiciones constructivas y técnicas de las puertas de acceso

Artículo 152.- Ancho libre mínimo de los accesos

Artículo 153.- Condiciones constructivas de las rampas de acceso

Artículo 154.- Condiciones de dobles puertas de acceso

155. artikulua.- Sestrarekiko erlazioa kategorien arabera  
 156. artikulua.- A kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera  
 157. artikulua.- B kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera  
 158. artikulua.- C kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera  
 159. artikulua.- D kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera  
 160. artikulua.- E kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera  
 161. artikulua.- Solairuen arteko sarbideak  
 162. artikulua.- Irteerak  
 163. artikulua.- A, B, eta C kategoriakoetako komunen baldintzak  
 164. artikulua.- D eta E kategoriako komunen baldintzak  
 165. artikulua.- Kategoria guztietakoetako komunen baldintzak  
*2. atala. Instalazioen baldintzak.*  
 166. artikulua.- Egurats-berritzearen definizioa  
 167. artikulua.- Onartutako egurats-berritze motak  
 168. artikulua.- Egurats-berritze naturalerako baldintzak  
 169. artikulua.- Egurats-berritze mekanikorako baldintzak  
 170. artikulua.- Egurats-berritze mekanikoko tximinietarako baldintzak  
 171. artikulua.- Beste eraikinei ez atxikitzeko baldintzak  
 172. artikulua.- Zorrek babestea, tximiniak eraikitzean  
  
 173. artikulua.- Tximinien eraikuntza baldintzak  
 174. artikulua.- Gainpresio bidezko egurats-berritze mekanikoa  
 175. artikulua.- Geletako aire erauzketaren definizioa  
 176. artikulua.- Kanpai bidezko geletako aire erauzketa  
 177. artikulua.- Sukaldeak jartzearen debekua  
 178. artikulua.- Sukalde eta sukalondoaren garaiera  
 179. artikulua.- Gas-erregaia duten sukaldeetarako baldintzak  
  
 180. artikulua.- Komunetako aireztatze baldintzak  
 181. artikulua.- Leihoen egitekoak eta baldintzak  
 182. artikulua.- Berokuntzako baldintzak  
 183. artikulua.- Instalazio elektrikoetako baldintzak  
 184. artikulua.- Argien baldintzak eta motak  
 185. artikulua.- Larrialdiko argiak  
 186. artikulua.- Materialekin suarekin duten jokabidea  
 187. artikulua.- Itzalgailuak  
 188. artikulua.- Sutako ur-hartuneak  
 189. artikulua.- Sua detektatzeko sistema  
 190. artikulua.- Sutatik babesteko sistemen diseinua  
 191. artikulua.- Sutatik babesteko sistema mantentzea  
  
 192. artikulua.- Suaren aurkako sistemako instalazioa, mantentze berezia behar duena  
 193. artikulua.- Instalazioak berraztertzea  
 194. artikulua.- Berraztertzeen txostenak  
*3. idatz zatia. Laborpen taula*  
 195. artikulua.- Ordenantza honek eragindako jardueren zerrenda  
 196. artikulua.- Laborpen taula  
 4. idatz zatia. Eraikuntzako baldintza espezifikoak  
 197. artikulua.- Ordenantzako eranskinaren xedea  
 198. artikulua.- Jardueren araberrako baldintza partikularrak  
 VII. TITULUA. LUR HIRITARREZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK  
 199. artikulua.- Zona banaketa  
 200. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Artículo 155.- Relación respecto a la rasante según Categorías  
 Artículo 156.- Condiciones de los accesos en Categoría A respecto a la rasante  
 Artículo 157.- Condiciones de los accesos en Categoría B respecto a la rasante  
 Artículo 158.- Condiciones de los accesos en Categoría C respecto a la rasante  
 Artículo 159.- Condiciones de los accesos en Categoría D respecto de la rasante  
 Artículo 160.- Condiciones de los accesos en Categoría E respecto a la rasante  
 Artículo 161.- Accesos entre distintas plantas  
 Artículo 162.- Salidas  
 Artículo 163.- Condiciones de los aseos en Categorías A, B y C  
  
 Artículo 164.- Condiciones de los aseos en Categorías D y E  
 Artículo 165.- Condiciones de los aseos para todas las Categorías  
*Sección 2ª. Requisitos de las instalaciones.*  
 Artículo 166.- Definición de renovación ambiental  
 Artículo 167.- Tipos de renovación admisibles  
 Artículo 168.- Condiciones de renovación natural  
 Artículo 169.- Condiciones de renovación mecánica  
 Artículo 170.- Condiciones de las chimeneas en renovación mecánica  
 Artículo 171.- Condiciones de no afección a otros edificios  
 Artículo 172.- Salvaguarda de servidumbres en construcción de chimeneas  
 Artículo 173.- Condiciones constructivas de las chimeneas  
 Artículo 174.- Renovación mecánica por sobrepresión  
 Artículo 175.- Definición de extracción localizada  
 Artículo 176.- Extracción localizada mediante campana  
 Artículo 177.- Prohibición de cocinas  
 Artículo 178.- Altura de cocinas y oficinas  
 Artículo 179.- Condiciones para cocinas con combustible gaseoso  
 Artículo 180.- Condiciones de ventilación de aseos  
 Artículo 181.- Función y condiciones de las ventanas.  
 Artículo 182.- Condiciones de calefacción  
 Artículo 183.- Condiciones de las instalaciones eléctricas  
 Artículo 184.- Condiciones y tipos del alumbrado  
 Artículo 185.- Alumbrado de emergencia  
 Artículo 186.- Comportamiento al fuego de los materiales  
 Artículo 187.- Dotación de extintores  
 Artículo 188.- Dotación de bocas de incendios  
 Artículo 189.- Sistema de detección de incendios  
 Artículo 190.- Diseño del sistema de protección de incendios  
 Artículo 191.- Mantenimiento del sistema de protección de incendios  
 Artículo 192.- Instalación de especial mantenimiento del sistema contra incendios  
 Artículo 193.- Revisión de las instalaciones  
 Artículo 194.- Informes de las revisiones  
*Apartado 3. Cuadro resumen*  
 Artículo 195.- Relación de actividades afectadas por esta Ordenanza  
 Artículo 196.- Cuadro Resumen  
*Apartado 4. Condiciones constructivas específicas*  
 Artículo 197.- Objeto del Anexo a la Ordenanza  
 Artículo 198.- Condiciones particulares según actividades  
 TITULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE  
 Artículo 199.- División zonal  
 Artículo 200.- Usos y actividades autorizadas en cada zona

201. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jardueri esleitutako hirigintzako parametroak

202. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jardueretarako beste baldintza batzuk

203. artikulua.- Plangintza bereziaren bidez erabilera eta jarduerak ezartzea

#### VIII. TITULUA. LUR HIRITARREKO HIRIGINTZA ARAUAK

204. artikulua.- Lur hiritarra

#### IX. KAPITULUA. LUR HIRITARGARRIA

205. artikulua.- Lur hiritargaria

#### X. TITULUA. ONDARE HISTORIKOA BABESTEA ETA KONTSERBATZEA

206. artikulua.

#### HIRIGINTZAKO ARAUAK

#### I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde eremua

1.- Hiri antolamenduko arau hauek udalerriko lurra osotara antolatzeko tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintza legediari jarraikiz, lurraldearen egitura orokorraren oinarriko elementuak definitu nahiz lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria bakoitzari dagokion erregimen juridikoak ezarriz. Gainera, lurraren jabego esku-bideari dagozkion hirigintza eskumenak mugatzen ditu eta eskumen horiek legez eta benetan erabilitea baldintzatzen duten betebeharrak zehazten, zuzenean nahiz garapenerako aurreikusitako plangintza tresnak erabiliz.

2.- Hiri antolamenduko arau hauen lurralde eremua Lapuebla de Labarcako (Araba) udalerrira osoa da.

2. artikulua.- Indarraldia

Arauak behin betiko onartu ondoren, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute mugarik gabe, harik eta berrikusi arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dituzte.

3. artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen ondorioak

1.- Hiri Antolamenduko Arauen hurrengo ondorioak izango dituzte indarrean sartzean:

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

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

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

4. artikulua.- Arauak berraztertzea.

1.- Arauak berrikusiko dira baldin hauetako egoeraren bat edo beste betetzen bada:

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

b) Hiri Antolamenduko Arauetan etxebizitzak nahiz bizitzak egiteko ahalmenaren % 50 agortzea.

c) Udalerriaren egiturazko interbentzioa egin behar izatea, baldin eragozpen orokorrak sortzen baditu proposatutako lurralde eremuan.

d) Plangintzari buruzko oinarriko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela ohar-tzean; eta, zehazki, ondokoa baieztatzen denean: lau urtean hazkunde hipotesietan kalkulaturako hazkundearen % 50 baino etxebizitzak gutxiago eraikitzen direnean.

Artículo 201.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas

Artículo 202.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas.

Artículo 203.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial

#### TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS DE SUELO URBANO

Artículo 204.- Suelo Urbano

#### TÍTULO IX. SUELO URBANIZABLE

Artículo 205.- Suelo Urbanizable

#### TÍTULO X. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 206

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el Término Municipal de Lapuebla de Labarca (Álava).

Artículo 2.- Vigencia.

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava-Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias.

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

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

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

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

Artículo 4.- Revisión de las Normas.

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

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

b) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial o industrial de las Normas.

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

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

## 5. artikulua.- Arauak aldatzea.

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

2.- Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira Arau aldatzetzat hartuko:

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

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

c) Hala badagokio, Arauetako zenbait alderdi garatu nahiz argitzeko Udal Ordenantzak onartzen badira, araudi honetan aurreikusita egon edo ez.

d) Babesteko Plan Bereziak onartu edo aldatzean katalogoan eragindako zuzenketak.

3.- Aldaketa guztiak Lurraren Legearen Testu Berrituko 128. artikuluan aurreikusitakoari egokituko zaio. Horrez gain, arau hauetako xedapenei jarraituko die, zein helburu duen kontuan izanda.

## 6. artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen dokumentazioa.

1.- Hiri Antolamenduko Arauetan azaltzen diren dokumentuak unitate koherentea osatzen dute, eta bertako xedapenak aplikatu egin behar dira, hitzen eta grafikoen esanahia eta aplikatzen diren unean bizi den gizarte egoera kontuan hartuz, horrela Arauen helburuak hobeki beteko baitira.

## 2.- Hona hemen arau hauek osatzen dituzten dokumentuak:

## a) Dokumentu idatziak.

- Oroit idazkia.
- Hirigintzako arauak.

## b) Dokumentu grafikoak.

- Informazio planoak.
- Antolamenduko planoak.

3.- Aurreko dokumentuetatik, Hirigintza Arauek eta antolamendu planoek bakarrik dute arau balioa.

## 7. artikulua.- Arauak interpretatzea.

1.- Arauak interpretatzeko, honako hauek hartuko dira kontuan: edukia, memorian adierazitako helburu eta xedeekiko menpekotasuna.

Zalantzaren bat edo zehaztasun gabeziaren bat izanez gero, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxien erabiliko dutenak, eta toki ireki gehien eta komunitaterako ekipamendu gehien emango dutenak; babesteko ondarea hobeki kontserbatuko dutenak; hiri irudia, paisaia eta ingurumen naturala gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera tradizionalak eta jarduerak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorrenaren aldekoak.

2.- Arauak eta antolamendu planoak bat ez badatoz, testuari emango zaio lehentasuna, ezen ez marrazkiari.

Planoan adierazitako neurrien eta benetako neurrien artean diferentziarik bada, benetako neurriak hartuko dira ontzat. Antolamendu Planoak, bata bestearekin, ez badatoz bat, eskala handiagoan egindako dokumentuak izango du lehentasuna, dokumentu idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez den bitartean, hau da, dokumentu idatziak irakurrita eskala handiko planoan akats materialak egin direla oharitzen garen kasuetan izan ezik. Planoko neurriak eta benetako neurriak bat ez badatoz, benetako neurriak hartuko dira kontuan.

Dokumentu honetako arauak elkarrekin bat ez badatoz, arau espezifikoak izango du lehentasuna eta ez orokorrak, arau espezifikoaren eta arau orokorren arteko aldea definizioetan eta kontzeptuetan datzanean izan ezik. Orduan, arau orokorra hartuko da kontuan.

## Artículo 5.- Modificación de las Normas.

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

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

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

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

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

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

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 128 del T.R.L.S. y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

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

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

## 2.- Los documentos que integran las Normas son:

## a) Documentos escritos.

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.

## b) Documentos gráficos.

- Planos de información.
- Planos de ordenación.

3.- De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

## Artículo 7.- Interpretación de las Normas.

1.- Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2.- En caso de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

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



3.- Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten teknikoa eta juridikoa prestatu behar da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta adieraziko da Korporazioak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantzean, Arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

Zalantzak pisu handikoak direnean, harik eta dokumentuko xedapenetako funtsezko aspektuak zalantzan jarri arterainokoak direnean, Arauak aldatzeko ezarri diren izapideak egingo dira kasu honetan ere.

## II. TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

### 1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua.- Hirigintza jarduneko tresnak

1.- Hiri Antolamenduko Arauak hirigintzari buruzko legedian ezarri bezala garatzeko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

- a) Antolamendu tresnak.
- b) Gauzatze tresnak.
- c) Hirigintza eta eraikuntza tresnak.

### 2. KAPITULUA. ANTOLAMENDUKO TRESNAK

9. artikulua.- Alorreko planak

1.- Alorreko planoen xedea hauxe da: Arau hauetan lur hirirtzat sailkatutako lurra zehatz-mehatz antolatzea (Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Berrituko 83. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 43. artikuluan).

2.- Lurraren Legearen 83. artikuluan, Hirigintza Plangintzako Arautegiaren 45 eta 46. artikuluetan eta Arau hauetan aipatzen diren xedapenak eta dokumentazioa jaso behar dira alorreko planetan, eta batez ere, tresna hau dela eta garatu behar den sektore bakoitzari dagozkion aspektuak. Horko xedapenak Hirigintza Plangintzako Arautegiaren 57 eta 63. artikuluetan aurreikusitako dokumentuetan jasoko dira.

10. artikulua.- Plan bereziak

1.- Plan berezien xede izango da Hirigintza Plangintzako Arautegiko 76.2) eta 3) artikuluan eta Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Berrituko 84. artikuluan aipatzen den edozein.

2.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Testu Berrituko 84. artikuluan eta hurrengoetan, eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 76. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren xedapenak eta dokumentuak jasoko dira Plan Bereziatan.

Hirigintza antolamenduko arau hauek mugatzen duten esparruetan diharduten plan bereziek euren arau berezietan esparru bakoitzarentzat adierazten den edukia errespetatuko dute.

3.- Arau hauetan aurreikusi gabeko plan berezia bada, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa errespetatuko da oso-osorik.

11. artikulua.- Xehetasunezko estudioak

1.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Testu Berrituko 91. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 65 eta 66. artikuluetan aipatzen diren xedapenak jaso behar dituzte xehetasunezko estudioek, gutxienez.

Ezingo dute inolaz ere azterketa horiek aldaketarik egin sistema orokorretan, tokian tokiko sistemetan eta eraikinetako fatxada nagusiko lerrokaduretan, eraikin hori bidearekiko ordenatzen den kasuetan.

Era berean, araudi honetan ezarritako baldintzak, eta hala bada gokia, araudi hau garatuko duten alorreko planean edo plan berezian ezarritakoak bete behar dituzte.

2.- Arau berezietan eta Hiri Antolamenduko Arauak garatzen dituzten hirigintza sistemetan adierazten diren kasuetan idatziko dira xehetasunezko estudioak; edo Udalak, bere borondatez edo interesdunek eskatu ondoren, hala agintzen duenean, jarduera edo kokagune bateko hirirtze egoera kontuan hartuta.

### 3. KAPITULUA. KUDEAKETAKO TRESNAK

12. artikulua.- Jarduneko sistemak.

1.- Plangintza kudeaketa egiteko, indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusten diren jarduera sistemetakoren bat erabiliko da.

3.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

## TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística.

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

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de ejecución.
- c) Instrumentos de urbanización y construcción.

### CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 9.- Planes Parciales.

1.- Los Planos Parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como suelo urbanizable (artículo 83 de T.R.L.S. y 43 de R.P.U.).

2.- Los Planos Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentación que señala el artículo 83 T.R.L.S. y en los artículos 45 y 46 del R.P.U. y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del R.P.U.

Artículo 10.- Planes Especiales.

1.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76.2) y 3) del R.P.U. y 84 del T.R.L.S.

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes del T.R.L.S., y los artículos 76 y siguientes del R.P.U.

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

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

Artículo 11.- Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 91 del T.R.L.S. y artículos 65 y 66 de su R.P.U.

En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

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

### CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12.- Sistemas de actuación.

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

Jardute sistema aukeratzekoan, arau hauetan azaltzen diren xedapenak kontuan hartuta aukeratu du Udalak, eta arauak ez badute horri buru ezer esaten, une horretan dauden baldintzak eta egoeraren arabera egingo du aukera.

#### 4. KAPITULUA. GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

##### 1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

###### 13. artikulua.- Proiektu motak.

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

- Hirigintzako lur-sailkatzeari buruzkoak.
- Hirigintzari buruzkoak.
- Hiritartzeko obra arruntei buruzkoak.
- Eraikuntzari buruzkoak.
- Bestelako hiriritarte ekintzei buruzkoak.
- Jarduerak eta instalazioak.
- Ingurumenaren gaineko eraginaren estudioak.

##### 2. ATALA. HIRIGINTZAKO LUR-SAILKATZEAK

###### 14. artikulua.- Hirigintzako lur-sailkatzeak.

1.- Arau hauetako 37. artikuluan aurreikusitako hirigintzako lur-sailkatze baimenak jaso nahi izanez gero, proiektua aztertu ondoren emango dira. Ondorengo hauek jasoko dira proiektuan:

a) Lur-sailkatzearen arrazoiak eta oinarri dituen arauetako xedapenen arabera zehaztutako ezaugarriak justifikatzeko memoria. Memoria horretan lehendik zegoen finka bakoitza eta lur sail berri bakoitza deskribatuko dira, eta gainera, argi eta garbi azalduko da azken horiek egokiak direla arau hauetan ezarritako erabilerarako, eta, hala badagokio, egokiak direla bertan eraikinak egiteko.

b) Oraingo egoera adierazten duten planoak, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan honako hauek azalduko dira: lur-sailkatze ofizialean erregistraturik dauden jatorrizko finkak, dauden eraikinak eta zuhaitzak eta luraren erabilera motak.

c) Lur-sailkatzeari buruzko planoak, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan, lur sail bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela gelditzen aprobetxa ezin den lur-sailik.

d) Lur sail bakoitzaren hirigintzako zedularen proposamena.

##### 3. ATALA. HIRITARTZEKO PROIEKTUAK

###### 15. artikulua.- Definizioa eta edukia.

1.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Berrituko 92. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 69 eta 70. artikuluetan aipatzen diren dokumentuek osatzen dituzte hiriritartzeko proiektuak, horren baitan sartzen diren obra guztiak erabat gauzatzeak eskatzen dituen xehetasun eta osagarriekin batera. Edonola ere, ondorengo dokumentuak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatu nahi den planaren mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko esparru ireki eta librekin, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo eraikinak, zerbitzu publikoko edo interesgune sozialeko ekipamenduak eta eraikuntza pribatuetarako aurreikusitako lur sailak.

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

###### 2.- Hona hemen hiriritarte obretako gutxienezko baldintzak:

a) Edateko ura hornitzeko sarea:

- Edateko uren horniketara xede duten hiriritarte obrak diseinatu eta gauzatzeko, Eraikuntzako Arau Teknologikoak. Iturgintzako Instalazioak: Hornikuntza (NTE.IFA) arauetan xedatutakoa hartuko da kontuan.

- Bizitegi zonetan dauden sareetan izango den batez besteko kontsumoa, 300 litrokoa izango da orduko eta eguneko.

Industria eremuetan, berriz, gutxienezko kontsumoa 0,5 litrokoa segundo eta hektarea bakoitzeko.

Kontsumorik handiena kalkulatzeko, eguneroko batez besteko kontsumoa 3,0 zenbakiaz biderkatuko da.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

#### CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

##### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 13.- Clases de proyectos.

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

- De parcelaciones urbanísticas.
- De urbanización.
- De obras ordinarias de urbanización.
- De edificación.
- Otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.
- Estudios de Impacto Ambiental.

##### SECCIÓN 2ª. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

###### Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 37 de estas Normas, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

##### SECCIÓN 3ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

###### Artículo 15.- Definición y contenido.

1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 92 del T.R.L.S. y en los arts. 69 y 70 del R.P.U., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

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

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

###### 2.- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable:

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

- Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d.

En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha.

El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.

- Dena den, andeletan, kontsumo handieneko egun bati dago-kion bolumena izatea ziurtatu behar da.

- Era berean, Oinarrizko Araudian (NBE.CPI -96) eraikinetan sute-en aurka hartu beharreko babes neurriei buruz xedatutakoa bete beharko da.

- Parke eta lorategietan urreztatze sarea ezarriko da, eta batez besteko eguneko kontsumoa 20 m<sup>3</sup>/Ha izango da.

b) Argindarra eta herriko argiak:

Banaketa sarea:

- Banaketa sareen kalkulua egiteko, eraikinen elektrifikazio maila, ezaugarriak eta erabilerak hartuko dira kontuan.

- Hona hemen etxebizitza bakoitzak izango dituen gutxieneko potentziak:

Elektrifikazio-maila altua: 8.000 W.

Elektrifikazio-maila ertaina: 5.000 W.

Gutxieneko elektrifikazio-maila: 3.000 W.

Biztanle bakoitzeko potentzia 0,6 kW-koa izango da, gutxienez.

- Industria eta Energia Ministerioaren MI-BT/010 instrukzioan ezarritako aldibereotasun koefizienteak erabiliko dira.

- Banaketa lurpekoa izango da.

- Voltaje txikiko sarea 220/127 voltetako izango da, eta 380/220 voltetako ere onartu ahalko da.

- Transformazio-guneak lur sail eraikigarrietan kokatuko dira, eta ez bide publikoetan.

Herriko argiak:

- Herrilan eta Hirigintza Ministerioako araudian ezarritako irizpideak eta xedapenak aplikatuko dira.

- Zirkulazio handiko bide nagusiak argitzeko, 30 lux edo gehiagoko argiak erabiliko dira zerbitzuan daudenean. Bigarren mailako bideetan, berriz, 15 luxekoak. Oinezkoentzat bakarrik diren bideetan, giro argiak ezarriko dira.

c) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

- Sistema banatzailea erabiliko da, batez ere: euri urak eta hondakin urak, bakoitza bere bidetik hustuko dira.

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

- Aldez aurretik aztertu behar da egin nahi den sareak hodi biltzaile publikora edo berezko ubidera zein puntutan isuriko dituen urak. Isurketa egingo den zonan ibaiak izango duen sailkapenari buruzko Ur Komisariak prestatutako txostena eskatuko da, sarea egin aurretik.

- Sarea diseinatzeke, NTE-ISA ("Osasungarritasun instalazioak: estoldak") araudia hartuko da kontuan.

- Ibilgailuen joan-etorriko bideak eraikitzean, hodi biltzaileak eta euri urak biltzeko puntuak ezarriko dira.

- Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeke moduko abiadura edo hodian materiala ez higatzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodieta segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodien materiala gogorragoa bada, abiadura hori handi daiteke. Gutxieneko abiadura ez da segundoko 0,5 metro baino txikiagoa izango.

- Maldak emariaren arabera zehaztuko dira.

- Sare buruan deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

d) Zoladurak.

- Bide berriak diseinatzean, aparkalekuetarako behar diren esparruak eta ordenantzetan oin berriko eraikinetzat eskatzen direnak, bakoitza bere aldetik aztertu beharko dira.

- Lurraren baldintza geoelektrokoak, bide motak, trafikoa eta horrelakoak kontuan hartuta, bide zorurik egokiena jarriko da. Galtzadetan, hain zuzen ere, asfalto-aglomeratua eta hormigoizko aglomeratua dira arruntenak. Espaloietan, berriz, zonaren, aurreikusitako erabileraren eta abarren arabera zoladura ezarriko da.

e) Berdeguneak hiritartzea.

- Ondorengo lanak zehaztuko dira: hiritartze, zehaztutako jartzeko, nahiz lorategiak prestatzeko lanak eta berdegune eta esparru publiko eta libreak egiteko lanak prestatu eta egokitzeko lanak.

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

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

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

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

- El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios.

- Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

La potencia por habitante mínimo será de 0,6KW.

- Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MI B/010.

- La distribución deberá ser subterránea.

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

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

Alumbrado público:

- Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

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

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

- Preferentemente se utilizará el sistema separativo: Evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes.

- Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-ISD ("Instalaciones de salubridad: Depuración y vertidos").

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

- Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA ("Instalaciones de Salubridad: alcantarillado").

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

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

- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

- En las cabeceras de las redes se establecerán cámaras de descarga para limpieza.

d) Pavimentaciones.

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

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

e) Urbanización de zonas verdes.

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

- Behar diren dokumentu guztiak jasoko dira, lorategiko lanak argi eta garbi zehazteko, zuhaixkak egokitzea eta apaingarriak, nahiz eraikuntza lagungarriak; eta hala badagokio, multzoa osatuko duten energia elektrikoaren, herriko argien eta ur banaketaren sareak barne.

- Zuhaitzak eta zuhaixkak jartzerakoan, edonola ere, jarri behar diren lekuko klima, edafologia eta ekologia hartuko dira kontuan.

- Arabako Errioxan dagoenez, Lapuebla de Labarcako udalerrian honako espezieak landatuko dira:

#### Zuhaitzak.

- . *Betula pendula* (urkia).
- . *Ilex aquifolium* (gorostia).
- . *Robinia pseudoacacia* (sasiakazia)
- . *Alnus glutinosa* (haltza)
- . *Acer platanoides* (astigar zorrotza).
- . *Acer pseudoplatanus* (astigar zuria)
- . *Acer campestre* (astigar arrunta).
- . *Castanea sativa* (gaztainondo arrunta) (kontuz, gaixotasuna).
- . *Populus alba* (makala).
- . *Populus tremula* (lertxuna).
- . *Fraxinus angustifolia* (lizarra).
- . *Fraxinus excelsior* (Bizkaiko lizarra).
- . *Fagus sylvatica* (pagoa).
- . *Juglans regia* (intxaurrondo)
- . *Ulmus glabra* (zumar hostozabala) (kontuz, gaixotasuna).
- . *Ulmus minor* (zumar hostotxikia) (kontuz, gaixotasuna).
- . *Platanus hybrida* (alboa).
- . *Quercus robur* (haritz kanduduna).
- . *Quercus petraea* (haritz kandugabea).
- . *Quercus faginea* (erkametz).
- . *Quercus ilex* subsp. *rotundifolia* (arte).
- . *Quercus pyrenaica* (ametz).
- . *Quercus rubra* (haritza).
- . *Taxus baccata* (hagina).
- . *Tilia platyphyllos* (ezki hostozabala).
- . *Tilia platyphyllos* (ezki hostotxikia).
- . *Pinus pinaster* (itsas pinua).
- . *Pinus sylvestris* (pinu gorria).
- . *Aesculus hippocastanum* (indigaztaina).
- . *Celtis australis* (almeza).
- . *Eleagnus angustifolia* (olibozumea).
- . *Cercis siliquastrum* (Judasen arbola)

#### Zuhaixkak.

- . *Corylus* (hurrirtza).
- . *Crataegus monogyna* (elorri zuria).
- . *Arbutus unedo* (gurbirtza).
- . *Rosa canina* (arkakarats).
- . *Viburnum lantana* (marmaratila).
- . *Malus sylvestris* (sagarmina).
- . *Pyrus cordata* (udarea).
- . *Frangula alnus* (oilakarana).
- . *Euonymus europaeus* (basaerama).
- . *Sorbus aria* (hostazuri).
- . *Sorbus domestica* (gurbea).
- . *Sorbus torminalis* (basagurbea).
- . *Erica arborea* (txilar zuria).
- . *Erica scoparia* (erratz-txilarra).
- . *Salix alba* (zume zuria).
- . *Salix babylonica* (zume negartia).
- . *Salix atrocinerea* (sahats iluna).
- . *Salix elaeagnos* (zume hostoestua).
- . *Prunus spinosa* (basarana).
- . *Cornus sanguinea* (zuhandorra).
- . *Sambucus nigra* (intsusa).
- . *Ligustrum vulgare* (arbustua).
- . *Cytisus cantabricus* (isatsa).
- . *Cytisus scoparius* (isats arrunta).
- . *Cytisus scoparius* (isats arrunta).
- . *Cistus laurifolius* (estrep).
- . *Spiraea hypericifolia* (kapiestra).
- . *Lavandula latifolia* (izpillikua).
- . *Rhamnus alaternus* (txorbeltza).
- . *Rhamnus catharticus* (hesilaharra).
- . *Amelanchier ovalis* (kotoneasterra).
- . *Buxus sempervivens* (ezpela).
- . *Juniperus communis* (ipurua).
- . *Acer monspessulanum* (eihar frantsesa).

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

- En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación.

- En el municipio de Lapuebla de Labarca, al pertenecer a la Rioja Alavesa, se plantarán las siguientes especies:

#### Arboles.

- . *Betula pendula* abedul.
- . *Ilex aquifolium* acebo.
- . *Robinia pseudoacacia* falsa acacia.
- . *Alnus glutinosa* aliso.
- . *Acer platanoides* arce real.
- . *Acer pseudoplatanus* falso plátano.
- . *Acer campestre* arce menor.
- . *Castanea sativa* castaño (precaución, enfermedad).
- . *Populus alba* chopo blanco.
- . *Populus tremula* álamo temblón.
- . *Fraxinus angustifolia* fresno.
- . *Fraxinus excelsior* fresno de Vizcaya.
- . *Fagus sylvatica* haya.
- . *Juglans regia* nogal.
- . *Ulmus glabra* olmo (precaución, enfermedad).
- . *Ulmus minor* olmo (precaución, enfermedad).
- . *Platanus hybrida* plátano.
- . *Quercus robur* roble.
- . *Quercus petraea* roble albar.
- . *Quercus faginea* quejigo.
- . *Quercus ilex* subsp. *rotundifolia* carrasca.
- . *Quercus pyrenaica* marrojo, tocorno.
- . *Quercus rubra* roble americano.
- . *Taxus baccata* tejo.
- . *Tilia platyphyllos* tilo.
- . *Tilia cordata* tilo.
- . *Pinus pinaster* pino marítimo.
- . *Pinus sylvestris* pino albar.
- . *Aesculus hippocastanum* castaño de indias.
- . *Celtis australis* almez.
- . *Eleagnus angustifolia* árbol del paraíso.
- . *Cercis siliquastrum* árbol de Judas, árbol del amor.

#### Arbustos.

- . *Corylus avellana* avellana.
- . *Crataegus monogyna* espino albar.
- . *Arbutus unedo* madroño.
- . *Rosa canina* rosa silvestre.
- . *Viburnum lantana* morrionera.
- . *Malus sylvestris* manzano silvestre.
- . *Pyrus cordata* peral silvestre.
- . *Frangula alnus* arraclar.
- . *Euonymus europaeus* bonetero.
- . *Sorbus aria* serbal.
- . *Sorbus domestica* serbal común.
- . *Sorbus torminalis* mostajo.
- . *Erica arborea* brezo blanco.
- . *Erica scoparia* brezo de escobas.
- . *Salix alba* sauce blanco.
- . *Salix babylonica* sauce lloron.
- . *Salix atrocinerea* salguero negro.
- . *Salix elaeagnos* sarga.
- . *Prunus spinosa* endrino.
- . *Cornus sanguinea* cornejo.
- . *Sambucus nigra* saúco.
- . *Ligustrum vulgare* aligustre.
- . *Cytisus cantabricus* retama.
- . *Cytisus scoparius* retama.
- . *Cistus scoparius* retama.
- . *Cistus laurifolius* jara.
- . *Spiraea hypericifolia* durillo negro.
- . *Lavandula latifolia* espliego.
- . *Rhamnus alaternus* carrasquilla.
- . *Rhamnus catharticus* espino cerval.
- . *Amelanchier ovalis* quillomo.
- . *Buxus sempervivens* boj.
- . *Juniperus communis* enebro.
- . *Acer monspessulanum* arce de Montpellier.

- Landare igokariak.  
 . Tanus communis (apomahatsa).  
 . Hedera helix (huntza).  
 f) Gainerako zerbitzuak.

Hodi guztiak lurpean joango dira eta herrian jadanik badauden zerbitzuei lotuko zaizkie.

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

Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte, eta lur hiritarrean eroanbide guztiak lurpekoak izan beharko dira.

#### 4. ATALA. HIRITARTZEKO OBRA ARRUNTEN PROIEKTUAK

16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

Lur Antolamenduaren eta Hiri Araubidearen Legearen Testu Berrituko 92. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 67.3 artikuluan definitutako hiritartze obra arrunten proiektuek arautegi bereko 69.1 artikuluan eta aipatzen diren dokumentuek osatuko dituzte, eta arau hauetako aurreko artikuluko 2. paragrafoan aipatutako hiritartze guxieneko baldintzak beteko dituzte.

#### 5. ATALA. ERAIKITZEKO PROIEKTUAK

17. artikulua.- Motak.

1.- Ondare hiritartu eta eraikiaren birgaitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren uztailaren 17ko 189/90 Dekretuarekin (horri dagozkio jarraian aipatzen diren artikuluek) bat, obrak proiektuetan definitzeko eta araudi honetan erregulatutako baldintza orokor nahiz partikularak aplikatzeko, hone-larikatuko dira eraikuntza-obra (edo eraikuntzako esku-hartze) horiek:

- a) Oin berriko esku-hartzeak (9. artikulua).  
 - Hutsik dauden orubeetan (9. artikulua).  
 - Ordezkatzea (10.5. artikulua).  
 b) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak (10. artikulua).  
 c) Eraikinetako esku-hartzeak, handitze lanik gabe.  
 - Zaharberitze zientifikoa (12. artikulua).  
 - Kontserbatzeko zaharberitzea (13. artikulua).  
 - Kontserbazioa eta apaindurak (14. artikulua).  
 - Sendotzea (15. artikulua).  
 - Berreraikitzea (16. artikulua).  
 - Eraberritzea (17. artikulua).

d) Eraikinetako esku-hartzeak, handitze lanekin (18. artikulua).

Ondare Historiko eta Artistikoen Katalogoan jasotako elementuei eta bertan ezarritako babes araubideari dagokionez, eraikuntza-oku-hartzeak eta eraikuntzako obrak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 189/90 Dekretuari (EHAA, 190/90) jarraituz sailkatuko dira.

2.- Aurreko ez gain, beste honako hauek dira obra handiak:

a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu edo aldatzea.

b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.

c) Eraikinak duen etxebizitza kopurua aldatzea.

3.- Aurreko paragrafoan aipatu ez direnak obra txikiak dira.

18. artikulua.- Eraikin proiektu guztienak diren ezaugarriak.

1.- Eraikitze-obra proiektuek honako dokumentu hauek jasoko dituzte, gutxienez:

a) Obraren ezaugarri orokorrak deskribatzen dituen memoria eta hartu diren soluzio zehatzen arrazoitzea. Obrak arau hauen edo araua garatzen duen araudiaren aipamena egin behar du, hiritartze-obra egiaztatzean.

b) Lur saila kokatzen den lekuaren plano, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/5000 eskalan.

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

- Trepadoras.  
 . Tanus communis nueza negra.  
 . Hedera helix hiedra.  
 f) Resto de servicios.

Todas las conducciones de infraestructuras se realizarán de forma subterránea y conectarán con los servicios existentes en la localidad.

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

Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes compañías suministradoras, y en Suelo Urbano todas las conducciones serán subterráneas.

#### SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 16.- Definición y contenido.

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, definidos en el artículo 92 del T.R.L.S. y en el artículo 67.3 del R.P.U., estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del R.P.U. y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 2 del artículo anterior de estas Normas.

#### SECCIÓN 5ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 17.- Clases.

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican, de conformidad con el Decreto 189/90, de 17 de julio, del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado (al cual hacen referencia los artículos que se citan a continuación) en:

- a) Intervenciones de nueva planta (artículo 9).  
 - Sobre solares vacantes (artículo 9).  
 - Sustitución (artículo 10.5).  
 b) Intervenciones de demolición (artículo 10).  
 c) Intervenciones constructivas sin ampliación.  
 - Restauración científica (artículo 12).  
 - Restauración conservadora (artículo 13).  
 - Conservación y ornato (artículo 14).  
 - Consolidación (artículo 15).  
 - Reedificación (artículo 16).  
 - Reforma (artículo 17).

d) Intervenciones constructivas con ampliación (artículo 18).

En lo que se refiere a los elementos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, y de acuerdo con su régimen de protección, las intervenciones constructivas y las obras de edificación, se clasifican de conformidad con el Decreto 189/90 del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente (B.O.P.V. 190/90).

2.- Se consideran obras mayores, además de las anteriores:

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

b) La modificación de los elementos comunes del edificio.

c) La modificación del número de viviendas del edificio.

3.- Son obras menores las no incluidas en el párrafo antecedente.

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

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

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

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/5000.

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

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

c) Aurrekontua behar bezala xehekatuta. Bertan ondorengo datuak azalduko dira: obra gauzatzeko erabiliko diren partidak, zenbatuta eta sailkatuta.

19. artikulua.- Eraikitze proiektuen dokumentu osagarri bereziak.

Eraikitze proiektuek ondorengo dokumentu osagarriak izango dituzte, eraikitze esku-hartze motak kontuan hartuta:

1.- Oin berriko esku-hartzeak.

Eraikina, aldamenekoekin batera, kalearen aurrealdea denean, eta zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, eraikinaren fatxadak ematen duen kaleko zatien aurretiko bistaren erkatze estudioa ere aurkeztuko da, bai eta, proiektuan proposatutako soluzioa egiaztatze behar diren argazkiak ere.

2.- Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

Eraisketa proiektuetan dokumentu egokiak jasoko dira, hartara eraikina eraistea komeni den edo behar den erabakitzeke. Betiere, eraitsi beharreko eraikin osoaren edo zati baten argazkiak jaso behar dira proiektu horietan.

Gainera, dokumentuen artean, erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta segurtasun neurrien deskribapen zehatza egin behar da, bide publikoetan eta inguruko higiezinetan atxikipenik ez izateko, bai eta eraikinaren egungo egoera zein den adierazteko ere. Horrek guztiak dagokion teknikari aditu baten ziurtagiria eskatuko du.

3.- Eraikinaren zaharberitze zientifiko eta kontserbatzaileko esku-hartzeak.

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

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

c) Egungo erabileren, eta zaharberitzeak erabilizailengan dituen eragin zehaztasun xehekatua. Era berean, horiek hartutako bete-beharren deskribapena nahiz arrazoitzea ere aurkeztu behar dira.

d) Zaharberitzen diren elementu nagusien zehaztasun xehatua, eta horrekin batera jatorrizko proiektuko xehetasun baliokideak, horrelakorik egitea posible denean.

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

f) Zaharberitze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

4.- Eraikinak kontserbatzeko eta apaintzeko, finkatzeko nahiz eraberritzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

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

c) Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen xehekatua, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera, konpondu nahiz finkatu beharreko elementu, alde edo instalazioak aipatu behar dira.

d) Obrak egungo erabileretan eta erabiltzaileengan dituen eragin zehaztasun xehekatua. Era berean, horiek hartutako bete-beharren deskribapena nahiz arrazoitzea ere aurkeztu behar dira.

e) Egin nahi diren obrak gauzatu ondoren, obra horiek nola geldituko lirakeen adierazten duten datu grafikoak, ondorioa balioztatu ahal izateko.

5.- Eraikinak berreraikitze esku-hartzeak.

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

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

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

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

Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación.

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

1.- Intervenciones de nueva planta.

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

2.- Intervenciones de demolición.

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

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

3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

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

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

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

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

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4.- Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma.

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

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

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

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

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

5.- Intervenciones de reedificación.

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

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

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

6.- Eraikinak handitzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Eraikina argazki bidez deskribatu behar da, aurreikusitako azken emaitzarekin alderatuta.

c) Egungo erabileren, eta handitzeak erabiltzaileengan dituen eraginaren zehaztasun xehekatua. Era berean, horiek hartutako bete-beharren arrazoitzea ere aurkeztu behar da.

d) Zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, fatxadak ematen duen kale zatien aurretiko bistaren azterketa konparatua; eta egin nahi diren handitze lan guztien egokitze morfologikoa balioztatze behar diren dokumentu grafiko guztiak.

## 6. ATALA. HIRIGINTZAKO BESTELAKO EKINTZEN PROIEKTUAK

20. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Arau hauen ondorioetarako, honako hauek jotzen dira hirigintzako bestelako jarduntzat: lurrean, hegalkinean edo lurpean egiten diren eraikuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin aurreko ataletan aipatutakoen artean sartzen ez badira edo atal horietan aurreikusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute.

2.- Hirigintza jardun horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

a) Obra zibil bereziak: Honelakoak jotzen dira obra zibil berezizat: arkitektura edo ingeniari zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, horma monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, hiritartze edo eraikuntza proiektuen bateko elementu ez badira.

b) Jardun egonkorak: Instalazioa betiko edo mugarik gabeko epe baterako ezartzen direnak. Aipamen gisa, azpitalde honetan ondorengo kontzeptuak sartzen dira:

- Zuhaitzak moztu eta berriak sartzeara.

- Hiritartze edo eraikuntzako obrek zerikusirik ez duten lur-mugitzeak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.

- Lur sailletako esparru libreko egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.

- Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

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

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

- Kanpoan ekintzak eta kirola egiteko, eta aisialdirako eta kanpatzeko esparru eta bestelako instalazio finkoak. Horiez gain, hala behar izanez gero, eraikin edo hiritartze proiektuak egingo dira.

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

- Eraikuntza proiektuen baten barrukoak ez diren erauzte, industria edo zerbitzu jarduerak egiteko kanpo instalazioak.

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

- Eraikuntza proiektuen baten barruan ez dauden lurpeko instalazioak edo eraikinak, edozein motatakoak direla ere.

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

c) Aldi baterako jardunak: Honako hauek dira: aldi baterako edo behin-behineko ezartzen edo egiten direnak, eta batez ere, hurrengo hauek:

- Obrak eta orubeak hesitzea.

- Lurren zundaketa.

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

6.- Intervenciones de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

## SECCIÓN 6ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 20.- Definición y clases.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

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

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

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

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

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

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

- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

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

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

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

c) Actuaciones temporales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y parcialmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.

- Sondeos de terrenos.

- Lubakiak eta zuloak egitea.  
 - Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.  
 - Lurra azokekin, ikuskizunekin eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzekin okupatzea.

21. artikulua.- Hirigintzako beste jardun batzuen proiektuen baldintzak.

1.- Atal honetan aipatutako proiektuek, jardun motaren arabera, arau tekniko espezifikoek nahiz arau hauek zehaztutakoak bete behar dituzte: Eta gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, kokagune planoak, instalazio planoak (behar adina) eta aurrekontua.

2.- Ibai ertzetako landareak edo zuhaixkak mozteko dagokion baimena eman aurretik, batez ere, bertan fauna babesten den kasuetan, Udalak landare eta zuhaixka horiek mozteko baimena edo aldeko txostena eskatu behar dio Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailari.

3.- Etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku-hartzetara izango dute, baimenak emateaz ari garela.

4.- Hiriguneetako eremu babestuetan zehaztutako ugari landatzeko baimena eman aurretik, Udalak Babes Zibilari eta Segurtasunari buruzko txostenak eskatu behar ditu.

#### 7. ATALA. JARDUEREN ETA INSTALAZIOEN PROIEKTUAK

22. artikulua.- Definizioa eta motak

Honako hauek hartzen dira jarduera eta instalazio proiektuetan: lur edo lokal batean kokatzeko diren, nahiz jarduera jakin bat ahalbidetzeko behar diren elementu mekanikoak, makinak edota instalazioak erabat edo zatika definitzeko erabiltzen diren dokumentu teknikoak.

23. artikulua.- Jardun nahiz instalazioen proiektuen baldintzak.

Aginpidea duten adituek idatziko dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta arautegi tekniko berezietan eta arau hauek xedatutakoak bete behar dute. Eta hala badagokio, Jarduera Gogaitgarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegian, Ikuskizun Publikoen Arautegian eta aplikagarri den Sektoreko Legedian xedatutakoak bete beharko dituzte. Gutxienez, eraikina deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

#### 8. ATALA. INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINA BALIOZTATZEA

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.

Proiektu, obra edo jarduera jakin batek ingurumenaren eragiten dituen ondorioak kalkulatzeko egiten diren azterketa eta sistemak hartzen dira ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluaziotzat.

Horren baitan sartzen dira, gutxienez, irailaren 30eko 1131/1988 Errege Dekretuko 6. artikuluan xedatutakoak. Errege Dekretu horren bidez, ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua (Ingurumenaren gaineko Eragina Balioztatzeari buruzkoa) gauzatzeko Arautegia onartzen da.

25. artikulua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren estudioen gutxienezko edukia.

Ingurumenaren gaineko eraginari buruzko estudioek aurreko artikuluan aipatutako 1131/1988 Legegintzako Errege Dekretuko 7tik 12ra bitarteko artikuluetan ezarritako gutxienezko edukia izan behar dute.

### III. TITULUA. LURRAREN ERABILERA DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

#### 1. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

##### 1. ATALA. PLANGINTZAREN PUBLIZITATEA

26. artikulua.- Motak

Arau hauetako 3. artikuluan jasotzen den plangintzari buruzko publikitate printzipioa, ondoren aipatzen diren hirigintzako informazio moten bidez gauzatu da:

- Plangintzako agiria zuzenean ikustea.
- Aldez aurretik galdetzea.
- Hirigintzako txostenen bidez.

- Apertura de zanjas y calas.

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

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

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

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

4.- El Ayuntamiento antes de conceder la licencia para la plantación de grandes masas arbóreas en las zonas de protección de los cascos urbanos, solicitará los oportunos informes en materia de Protección Civil y Seguridad.

#### SECCIÓN 7ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Artículo 22.- Definición y clases.

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

Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

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

#### SECCIÓN 8ª. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 24.- Concepto y finalidad.

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Comprenderá, al menos, las determinaciones señaladas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental.

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 7 al 12 del Real Decreto Legislativo 1131/1988 citado en el artículo anterior.

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

#### CAPÍTULO 1.- INFORMACION URBANÍSTICA

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

Artículo 26.- Tipos.

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

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



d) Hirigintzako zedulen bidez.

27. artikulua.- Zuzenean ikustea.

1.- Pertsona orok eskubide du Antolamenduko Arauetako dokumentuak, arau horiek garatzen dituzten tresnetako dokumentuak eta Erregistro Liburuko dokumentuak doan aztertzea. Horrela dago jasota LAHALTBko 133. artikuluan eta HPAko 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, legean aipatutako lekuetan eta zerbitzu funtzionamenduaren baldintzetan gauzatuko da. Ardura hori duten langileek galdetzerako doazenei interesatzen zaizkien dokumentuak aurkitzen lagunduko diete. Jendeari indarrean dagoen plangintzaren dokumentuen eskatzen dituzten kopiak emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Bost (5) egun balioduneko epea dago, gehienez ere, kopiak emateko, eskabidea egiten den egunetik aurrera kontatzen hasita.

2.- Artikulu honen ondorioarako, galderak egiteko lokaletan Antolamenduko Arauetan eta horren eranskinetan dauden dokumentu guztien eta bestelako dokumentu osagarri guztien kopia oso eta legez-tatuek egon behar dute. Dokumentuak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta behin betiko onarpen ekintzak eta onartu berri diren nahiz unean egiten ari diren behin-behineko aldaketak ere azaldu behar dira bertan. Era berean, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onartu diren tresna edo garapenen, gauzatzeko unitateen mugatzeen, proiektuen edo onartu diren nahiz izapidetan dagoen lur-sailkatzea berriz egiteari edo konpentsatzeari buruzko espedienteetan azaltzen diren lur-sailkatze baimen onartuen edo emandakoen, eta jardun unitateen zerrenda xehatuak, hain zuzen.

28. artikulua.- Aldez aurretik galdetzea.

Obra jakin batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruzko galderak egin daitezke, baimenak eskatu baino lehen. Galdera horiek egiteko, behar adina aurreproiektu edo krokis aurkeztu behar da, galderen ideia ulertzeko, horien xedeak hala eskatzen duenean.

29. artikulua.- Hirigintzako txostenak

Pertsona orok eska dezake finka, jardun unitate edo sektore bati aplikatu dakioken hirigintzako araudiari buruzko txosten idatzia. Ardura hori duen udal zerbitzuak hilabeteko (1) epea du txostena prestatzeko. Txosten eskabidearekin batera, finkaren kokapena azaltzen duen plano aurkeztu behar da (arauetako lur hiritarrezinaren eta hiritargarriaren kasuan 1/5.000 eskalako plano, eta lur hiritargarriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, finkaren, jardun unitatearen edo sektorearen izen ofizial zehatza aurkeztu beharko da. Udal zerbitzuak behar adina datu eska diezaiake galdera egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekari buruzkoak.

30. artikulua.- Hirigintzako zedulen bidez.

1.- Ordenantza berezi baten bidez hirigintzako zedula sortu eta arautuko da. Zedula egin den egunean lur edo eraikin jakin bati aplikatzen zaion hirigintzako erregimena egiaztatzen duen dokumentua da zedula hori. Ondorengo hauek idatziz eskatuta emango dira zedula horiek: finkaren jabeek, edo finka erosteko aukera duten titularrek. Azken horiek titularrak direla egiaztatu beharko dute, eta gainera, finka non dagoen azaltzen duen plano, eta udal zerbitzuak eskatzen dizkieten kokapen datu guztiak ere aurkeztu beharko dituzte. Planoa 1/5.000 eskalan egongo da lur hiritarrezinaren kasuan, eta 1/1.000 eskalan lur hiritarren eta hiritargarriaren kasuan.

2.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Berrituko 44. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 168.3 artikuluan aipatzen diren ezaugarriak jaso behar dira zeduletan.

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

31. artikulua.- Plangintza interpretatzea beharrezko duten eska-riak.

Hirigintzako zeduletan edo txostenetan plangintzaren aspektu kontrajarriak edo duda-mudazkoak daudenean, eta horiek ebatzi beharra dagoenean, aldez aurretik dagokion Udaleko gobernu organoaren oniritzia beharko da, horretarako irizpen arrazoitu eman beharko du. Ebazpen horiek Arauen edo dagokion tresnaren barruan sartuko dira eranskin gisa, Arau hauetako 7. artikuluko 3. paragrafoan aipatutako prozedurari jarraituz.

32. artikulua.- Administrazioaren ondare-ardurari buruzko arauak.

d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 27.- Consulta directa.

1.- Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 133 del T.R.L.S. y 166 del R.P.U., en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente que sean de su interés, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

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

Artículo 28.- Consultas previas.

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

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

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.

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

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 44 del T.R.L.S. y 168.3 del R.P.U.

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

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

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

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

1.- Txostenak edo zedulak emateko ondorioetarako, administrazioaren ondare erantzukizuna honako legeek arautzen dute: Administrazio Publikoaren Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen Legeko (30/1992 Legea) 139. artikulua eta Administrazio Publikoaren Ondare Erantzukizuneko Prozedurari buruzko Arautegiak (239/1993 Errege Dekretua).

2.- Aurrekoaz gain, ondorengo lotespen araubidea ezarri da:

a) Udalak emandako txostenak baliogabeak izango dira, baldin indarrean dagoen araudiaren kontrakoak badira.

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

c) Hirigintzako zedulak etenda geldituko dira, edo erabat eta berez baliogabeak izango dira, funtsa ematen dion plangintzarekiko bereiztezin.

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

## 2. ATALA. LERROKADURAK ETA SESTRAK SEINALATZEA

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

1.- Interesdunek lur hiritarreko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak seinalatzeke eska diezaiokete Udalari, eta horretarako, Udalean gordetzen den lur sailen 1/500 edo 1/1.000 eskalako planoaren kopia aurkeztu beharko dute, finka hori han adierazita.

2.- Bere eskubideei dagozkien ordainketak ordaindu ondoren, interesdunari eguna eta ordua ezarriko zaio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian azaltzeko. Eguna eta ordua udal teknikariak emango dio hamabost (15) eguneko epean, gehienez.

3.- Lerrokadurek sei hilabetetarako balioko dute, lerrokadurak egin ziren egunetik kontatzen hasita. Epe horretan ez bada eraikitzeke baimenik eskatzen, lerrokadurek balioa galduko dute.

## 2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO BAIMENAK

34. artikulua.- Hirigintzako baimena behar duten egintzak.

1.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Bateratuko 242. artikuluan eta Hirigintzako Diziplinaren Arautegiko 1. artikuluan adierazten diren egintzetan eta beste honako hauetan baimena beharko da, sustatzailea edozein dela ere:

a) Obra lagungarrietan, hala nola, finkak, orubeak eta lurrik ixtea, babes hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta eraikuntzako gainerako elementu lagungarriak obretan paratzea, estalkiak, zabalzak, fatxada amaierak edo hirigintzako elementu zehatzak (zerbitzuak hartzea, zoladura berritzea, eta abar) konpontzea eta errotuluak, eguzki oiha-lak edo markesinak jartzea.

b) Jarduerak ezartzean.

c) Erauzteko erabileretan, hala nola, agregakinen erauzketak eta harrobien ustiaketak.

d) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berri bat jartzean.

e) Eraikuntza edo erabilera nagusi nahiz lagungarriak ezartzean, bai baterako nekazaritza ustiategietakoak direnean, bai profesionalizatu gabeko baso eta nekazaritza erabilerak direnean.

f) Lur hiritarrezinean lurraldeko ustiapenari lotu gabe dauden bizitoki erabilerak ezartzean.

g) Lur hiritarrezinean baimen daitezkeen eta bizitokitarrako ez diren erabilerak ezartzean.

h) Lur hiritarrezinean dagoen finka bat zatitzean edo bereiztean, indarrean dagoen plangintzak lur-saikatzeke gutxieneko azalera edo gutxieneko erabilera edo eraikuntzei eragitea erabakitzen duenean.

i) Lur hiritarrezinean bideak eta pistak egitean eta aldatzean.

j) Zuhaitzak botatzean.

k) Ustiatzeko balio dezaketen zuhaitzak sartzean.

l) Suebakiak egitean.

m) Putzuak egitean.

n) Kanpinak eta kanpalekuak instalatzean.

1.- La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y R.D. 429/1993, Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

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

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

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

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

d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

## SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 33.- Procedimiento y validez.

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

2.- Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días.

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

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.

1.- Además de los actos enumerados por los arts. 242 del T.R.L.S. y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b) La implantación de actividades.

c) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

d) La implantación de una nueva explotación agrícola y ganadera.

e) La implantación de construcciones y usos principales o auxiliares, tanto de explotaciones agrarias comunes como de usos forestales y usos agrarios no profesionalizados.

f) La implantación en el Suelo No Urbanizable de Usos Residenciales no vinculados a la explotación del territorio.

g) La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros Usos No Residenciales susceptibles de autorización.

h) La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determina superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

i) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

j) La tala de árboles.

k) La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.

l) La apertura de cortafuegos.

m) La construcción de pozos.

n) La instalación de campings y acampadas.

ñ) Aurrefabrikatuak, karabanak edo lotarako, bizitzeko edo aisialdirako balio dezakeen beste edozein elementu jartzean. Berdin dio zimendurik ez badute, edo betiko edo aldizka (asteburuetan, urteko sasoi jakinetan edo bestelako denboralditan) jartzen badira.

o) Lurra ibilgailuak, makinak, materialak edo bestelako elementuak gordetzeko erabiltzen denean.

p) Lurra zabortegi moduan erabiltzen denean.

q) Geoteknika ustiapenak edo arkeologia lanak egiten direnean.

2.- Baimena behar duten egintza horiek ez dute inolako mugarik. Eta, era berean, baimena beharko da lurrean edo lurpean eraikuntza egintzaren bat egin nahi izanez gero, eta batez ere luraren ezaugarri fisikoak aldarazten dituzten eraikuntza ekintzak egin nahi direnean, nahiz eta bertan berariaz ez jaso.

3.- Aurreko epigrafeetan zerrendatutako ekintzei dagokienez, udal baimena beharko dute udalerrriaren barruan dauden edozein motatako lurretan ondasun publikoak kudeatzen dituzten Estatuko, Autonomia Erkidegoko organoek edo Zuzenbide publikoko erakundeek sustatzen dituztenean. (LAHALTBko 244. artikulua).

4.- Aurreko epigrafeetan zehaztutako baimena eskatu eta lortzeak, hala ere, ez du kentzen indarrean dagoen legeriaren arabera nahitaezkoak diren gainerako baimenak, txostenak eta abar ere lortzeko betebeharra.

5.- Hirigintza baimenak mota hauetakoak izan daitezke:

5,1.- Lur-sailkatzeari edota lur sailak normalizatzeari buruzkoak.

5,2.- Obrak.

5,3.- Hirigintzako bestelako jarduerak.

5,4.- Okupazioa eta funtzionamendua.

5,5.- Jarduerak eta instalazioak.

35. artikulua.- Baimenak emateko prozedura

1.- Baimenaren eskabidea aurkeztea.

a) Baimenaren eskabideak Lapuebla de Labarca udal Erregistro Orokorrean aurkeztu behar dira. Eskabide hauekin batera, eskabide horri erantzuna eman behar dioten organismo adina ale (zehazten den agiriarena) aurkeztuko dira.

Eskabidearen idazkiak xedatu diren datu guztiak izango ez baliatu, sinatu duenari abisu emango zaio 15 eguneko epean hutsa zuzen dezan edo nahitaezko agiriak gehi ditzan. Esango zaio ezen, hori egin ezean, beste inolako izapiderik gabe eskabide hori artxibatu egingo dela.

b) Erregistroan sartu eta hurrengo bost eguneko epean, aipaturiko organismo horietako bakoitzari agirien kopia bidaliko zaizkio.

c) Proiektu teknikoan konpon daitekeen hutsik egongo balitz, eskatzaileari artikulua honen azken atalak xedatzen duen epea bukatu aurretik jakinaraziko zaio, hutsak 15 egun horien barruan konpon ditzan.

d) Obra txikietarako behar diren baimenak hilabete bateko epean eman edo ezeztatu behar dira eta eraikuntza eraikitzeke edo eraldatzeko baimena hiru hilabeteke epean, eskabidea Erregistro Orokorrean sartzen den egunetik kontatzen hasita.

e) Epe hauen zenbaketa artikulua honen c) atalak xedatzen dituen 15 egunetan eten egingo da, hutsa jakinarazten denetik hasita.

2.- Txostenak.

Baimena emateko espediente guztietan txosten teknikoa eta lege txostena sartu behar izango dira.

3.- Baimenen edukia.

a.- Arau hauek eraikigarritasunaren eta erabileraren baldintzei eta beste mota batzuetako baldintzei buruz xedatzen duten guztia baimena ematearen edukian sartuta dagoela ulertuko da. Baimenen jabeek gainera edukia inplizitua onartu behar dute. Eduki hau Arau hauek definitzen dute hurrengoan arabera: lur mota eta luraren erabilera eta eraikigarritasuna eta erabilera.

b.- Arau hauen haustura ezin izango dira arrazoitu baimenaren edukien isiltasunean edo hutsean oinarrituta. Sustatzaileak, enpresariak eta obren zuzendari teknikoak informazio bila baimena ematen duen administrazioa jo dezakete. Informazio hau hamabost eguneko epean eman beharko da.

ñ) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros periodos temporales).

o) El uso de todo tipo de terrenos como depósito-almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

p) La utilización de terrenos como vertederos.

q) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

2.- La realización de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o subsuelo y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. (artículo 244 T.R.L.S.).

4.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

5.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

5.1.- De parcelación o normalización de parcelas.

5.2.- De obras.

5.3.- De otras actuaciones urbanísticas.

5.4.- De ocupación y funcionamiento.

5.5.- De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1.- Presentación de la solicitud de licencia.

a) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca. Las mismas, deberán ir acompañadas de tantos ejemplares de la documentación indicada como organismos hubieren de informar la petición.

Si el escrito de solicitud no reuniera los datos que se han señalado, se requerirá a quien hubiere firmado para que, en un plazo de 15 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.

b) En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro se remitirán los duplicados a cada uno de los aludidos organismos.

c) Si resultaren deficiencias del proyecto técnico subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el último apartado de este artículo, para que dentro de los 15 días pueda subsanarlas.

d) Las licencias para obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción o reforma de edificación en el de tres, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General.

e) El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los 15 días que señala el apartado c) de este artículo, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

2.- Informes.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico.

3.- Contenido de las licencias.

a.- Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, y de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán, además, aceptar el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

b.- No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario y el técnico director de las obras, podrán dirigirse a la administración que concede la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

c.- Baldintza bereziak gehitzen den agirian edo baimena formaltzeko edo aldatzeko agirian adierazi beha izango dira.

d.- Edukiaren adierazpen grafikoa den neurrian, baimenari onetsitako proiektuaren ale bat gehituko zaio. Ale honek udal eskudurenaren sinadura eta Korporazioaren zigilua eramango ditu eta obraren beste edozein deskribapenen edo onetsitako instalazioen gainean lehentasuna izango du.

#### 4.- Epeak.

a.- Obrei eta instalazioei dagozkien baimenek bukatu beharreko epea zehaztuko dute. Aipaturiko epea eskatzaileak proposatzen duena izango da, baldin administrazioak gehiegizkoa irizten ez badio. Horrela izan ezean, administrazioak nahikoa dena adieraziko du, burutu beharreko obraren izaera eta garrantzia kontuan hartuta.

b.- Obrak eta instalazioak bukatzeko epea baimena eman dela jakinarazten denetik kontatzen hasiko da. Obra sei hilabeteko epean hasi beharko da, hori jakinarazten den biharamunetik kontatzen hasita.

#### 5.- Administrazio isiltasuna.

Indarrean dagoen legeria aplikatuta, eskatzaile batek obraren baimena presuntziosko egintzaz emana dagoela jotzen denean, 30/1992 Legeak, azaroaren 26koa, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta administrazio Prozedura Erkidearenak, xedatutakoa jarraitu behar du.

#### 6.- Aginpidea.

Obra txikietarako baimenak emateko ahalmena Udaleko alkateak du, eta gainerako baimenak ematea Udaltzatari dagokio, 781/86 testu berrituko 20. artikuluan ezarritakoarekin bat; betiere, maila handiagoko hirigintzako xedapenetan jasotzen diren kasuak salbuespen izango dira.

#### 36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak.

1.- Ordenantzan ezarritako betebeharrez gain, obrak egiteko baimenak ondorengo betebeharrak betetzera behartzen du titularra:

a) Udalerrian jarduerak egiteko baimenaren ondorioz sortutako gastu guztiak ordaindu behar dizkio Udal Administrazioari.

b) Finka mugatzen duen espaloia eginda edo konponduta egon beharko da obra amaitzean.

c) Bide publikoaren lurreko, lurpeko nahiz aireko hirigintza elementuetan egindako kalteak konpondu edo ordaindu egin behar dira. Honako hauek dira hirigintza elementu horiek: espaloiak, zintarriak, farolak, errotuluak eta zenbaki plakak, zuhaitzak, bestelako landareak, txorkoak, parterreak, aulkiak, markesinak, barandak, eskailerak, kainu zuloak, estoldak, zerbitzuen galeriak, lurpeko ganbarak, ur hobiak, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

d) Babes hesia instalatu eta kontserbazio egoera onean mantentzea, obrek dirauten bitartean.

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

3.- Indarrean dagoen legeria aplikatuta, eskatzaile batek obraren baimena presuntziosko egintzaz emana dagoela jotzen denean, 30/1992 Legeak, azaroaren 26koa, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta administrazio Prozedura Erkidearenak, xedatutakoa jarraitu behar du.

#### 37. artikulua.- Lur-sailkatzeko baimenak.

1.- Hirigintzako lur-sailkatzeko baimena emanda dagoela uler-tuko da, baldin eta, finkak edo lur sailak lur-sailkatzeko, konpentsatze edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

2.- Lur-sailkatzeko baimenak lur sailak mugatzeko eta mugarritatzeko baimena eskaintzen du. Lur eremu bat lur-sailkatzeko baimenik gabe, edo baimenean ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau-haustetzat hartuko da, eta ondorioz, lur-sailkatzeko baimena kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko. Horrez gain, egindako lur-sailkatzea legearen kontrakoa bada, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau-hausleak.

#### 38. artikulua.- Hiritartzeko obretarako baimenak

1.- Hirigintza proiektuak eta dagozkien obra arruntak behin betiko onartzeko erabakia hartzean, hirigintzako obrak baimenduta dardela pentsatuko da. Dena den, lanei ekin aurretik honako baldintza

c.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

d.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

#### 4.- Plazos.

a.- Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que se considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

b.- El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de la concesión de la licencia. Deberá iniciarse en el plazo de seis meses, contado a partir del día siguiente a la notificación de la misma.

#### 5.- Silencio administrativo.

Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obra por acto presunto, deberá seguir lo establecido en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### 6.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias de obras menores corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, y las restantes concesiones de licencias corresponden al Pleno de la Corporación de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del T.R. 781/86, salvo en los casos previstos en las disposiciones urbanísticas vigentes de rango superior.

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

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

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

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

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

3.- Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obra por acto presunto, deberá seguir lo establecido en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### Artículo 37.- Licencias de parcelación.

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

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

#### Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los

eska daiteke: lanak gauzatzeko, aldez aurretik obrei ekiteko baimena eskuratzea, betetzeke dauden baldintza osagarriak bete ondoren.

2.- Hirigintza proiektu baten baitan kokatzen ez diren hirigintza obra osagarriak edo uanean unekoak eta kontserbazio hutseko eta mantentze lanak, hurrengo artikuluetan eraikin baimenei buruz aurreikusten den bezala izapidetuko dira.

3.- Udalak hirigintzako obrei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, gutxienez, noiz hasiko dituen jakinarazi eta gero, eguna ezarriko da zuinketa akta sinatzeko. Hirigintzako obrak egiteko epea, aipatutako akta sinatzen den biharamunetik aurrera hasiko da kontatzen. Lanek irauten duten bitartean, Udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoa nahiz zaintza eta kontrol lanak.

#### 39. artikulua.- Eraikitzeo obretarako baimenak

1.- Eraikitzeo obretako baimena ematean, egin nahi den obrak plangintzak eta araudian ezarritako baldintza teknikoak nahiz neurriak eta erabilerari buruzkoak nahiz bestelakoak betetzen dituela egiaztatatu behar ditu. Orobat, LAHALTBko 26. artikuluan eta hurrengoetan ezartzen denarekin bat, bere jabetzako egin dezakeen hirigintza eskubidea eskuratu duela egiaztatatu behar da, bai eta honakoak ere betetzen direla:

a) Lur-sailkatzeko baimena duela, edo, baimen hori eskatzeko ez den kasuetan, lur saila plangintzarekin bat datorrela.

b) Plangintzak ezarritako hirigintza kargak lur saileko gauzatze unitatean formalizaturik daudela.

c) Lur sailak edo gauzatze unitateak ondorengo zerbitzuak dituela: ura, argia, estolda, espaloien zintarriketa eta galtzadaren zolaketak, eta gainera, gauzatuko den plangintzak eskatutako bestelako hirigintza baldintzak.

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

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

f) Baimena emateagatik ezarritako udal zergak edo tasak likidatu eta ordainduta dituela.

g) Eraiki behar den lur sailerako, oraingo arauetan, ezarritako hiritartze kostua eslebitu dituela.

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

2.- Oinarrizko proiektuan oinarrituta eman daiteke obren baimena, baina haren eraginkortasuna diferiturik eta baldintzaturik geldituko da, Udalak hala erabakiz gero, harik eta obrei ekiteko baimena atera arte, behin betiko gauzatze proiektua aurkeztu eta onartu ondoren.

3.- Obretako baimenak eskualdatzeko Udalari jakinarazi behar zaio idatziz. Obrak martxan badaude, akta bat aurkeztu behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan obrak zein egoeretan dauden adierazi. Baldintza horiek ez badira betetzen, baimena betetzea dela eta ondoriozta daitezkeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska dakioko.

4.- Obrak gauzatzen ari direla aldatetarik sartu nahi izanez gero, obretako baimenaren berriazko aldatetarik beharko da.

5.- Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, Hirigintza Arauen eta ordenantzen aurkako arau-hausterik, Administrazioaren isilatasuna edo baimenaren behar besteko edukia argudiatuz. Eta batez ere, eraikinek dituzten neurriak, kokapenari, zertarakoari edo kanpoaldeko itxurari, edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

#### 40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola.

1.- Eraikuntza berriko obren kasuan, baimena eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote Udalari noiz ekingo dioten obrari, eta dagokion zuinketa egiaztatzea eskatu. Aurreikusitako epea igaro ondoren, obrak has ditzakete. Dena dela, lerrokadura, zuinketa eta atzera-emate ofizialen aurkako arau-hausterik izanez gero, dagozkien erantzukizunak izango dituzte. Zuinketa akta udal agentearen oniritziarekin sinatu

mismoa puda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

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

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

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

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constatación de que se ha adquirido el derecho urbanístico susceptible de apropiación de conformidad con el artículo 26 y siguientes del T.R.L.S. y acreditación de los siguientes requisitos:

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

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

c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute.

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

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

f) Liquidación y abono de las tasas o impuestos municipales por licencia.

g) Consignación de la carga de urbanización prevista en las actuales Normas para la parcela donde se va edificar.

h) Todos aquéllos de índole específica que fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

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

3.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

4.- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

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

#### Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras.

1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo

bada, interesdunek ez dute aurrerantzean inolako administrazio erantzukizunik izango kausa horrengatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo egiazaturiko zuinketa betetzen ez den kasuetan izan ezik.

2.- Era berean, sustatzaileek eraikuntza obrak noiz amaitzea aurreikusitako jakinaraziko diote udal zerbitzuei, egun hori baino hamar (10) egun lehenago, gutxienez. Baldin adierazitako epean Udalak ez baditu obra horiek kontrolatu, kontrola egiteari uko egiten diola ulertuko da. Udalaren kontrol horretatik kanpo gelditzen dira obraren segurtasuna eta kalitatea, eta honako hauek bakarrik kontrola ditzake Udalak: proiektuaren betetzea eta baimenaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinaren itxura, kokapena, azalera nahiz bolumena eta obraren jarraipena. Dena den, obrak bertan behera uzteko agindua emango da, eta hala badagokio, kontrol tekniko bereziak egitea aginduko, obraren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiazaturik azaltzen eska daitekeen adituen zuzendaritza teknikoa.

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea.

1.- Baimenak iraungitzea joko dira ondorio guztietarako jarraian zehaztutako epeak betetzen ez badira, hemen bertan zehazten diren luzapenak ematen diren kasuetan izan ezik.

a) Baimendutako obrak ez badira sei (6) hilabeteko epean abian jartzen. Epe hori baimen-ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin diferituko baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Indarrean den baimena sei (6) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, behin baino ez, eta betiere kausa justifikatuen bategatik.

Obrari hasiera eman ez zaiola ulertuko da, baldin aipaturiko 6 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 15 baino gutxiago bada. Aipaturiko % 15 hori kalkulatzeko, betearazpen materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

b) Behin obrak hasi eta gero, hiru (3) hilabete baino gehiagoz etenda gelditzen badira, hiru (3) hilabeteko luzapena eska daiteke. Luzapena behin baino ezin da eskatu, eta erabat justifikatuta.

Obra eten dela ulertuko da, baldin aipaturiko 3 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 10 baino gutxiago bada. Aurreko kasuan bezala hori kalkulatzeko, betearazpen materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

c) Obrak ez badira hogeita lau (24) hilabeteko epean amaitzen. Epe hori baimen-ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin diferituko baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Behin betiko luzapena eska daiteke sei (6) hilabete baino lehen, baldin eta alde zuzenetik ez bada beste luzapenik eskatu.

Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira luzapenak.

2.- Baldintza materialak ez direla betetzen egiaztatzen bada, indarrean den obra baimenaren eraginkortasuna bertan behar utziko da, harik eta udal zerbitzuek antzemandako akatsa zuzendu edo konpondu dela egiaztatu arte. Akatsa ez bada ezarritako epean zuzendu edo konpontzen, baimena iraungi egingo da.

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

42. artikulua.- Obra baimenak ezeztatzea.

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

43. artikulua.- Hirigintzako bestelako ekintzetarako baimenak.

Arau hauetako 20. artikuluan aurreikusitako ekintzak ez badaude hirigintzako edo eraikuntzako baimenekin babestuta, baimen berezia beharko da. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira baimen horretako izapideak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

1.- Premiazko eraispenak: Eraikinaren ezegonkortasunak berehalako hondamen adierazpena badakar, jabeek eraits dezakete eraikin hori, alde zuzenetik Udalarik noiz eraitsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruko etxeetan inolako segurtasun neurriak hartuko dituzten adierazita.

suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

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

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de 6 meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

Se entenderá que la obra se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. Se calculará como en el caso anterior en base al presupuesto de ejecución material.

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

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

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

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras.

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

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

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

Artículo 44.- Tramitaciones singulares.

1.- Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

2.- Alboko finketako zurkaitzak: Eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoek iritziz alboko finkak zurkaitzeko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Betiere, zuzendari teknikoak izango da erantzule errua zurkaitzak egiterakoan utzikieriaz jokatu bada, hartu beharreko neurririk hartu ez bada. Zurkaitz horiek bide publikoa okupatzen dutenean, baimen osagarri bat beharko da. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio Udalari, dagozkion konprobaketak egin ahal izateko. Sartzeko agindua Alkatetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, Udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeei eta bertan bizi direnei.

#### 45. artikulua.- Jarduera eta instalazio baimenak.

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

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

3.- Jarduera eta instalazio baimenek arau hauetan eta aplikagarri diren arautegietan ezarritako hirigintza baldintzak bete beharko dituzte. Zenbait jardueratan, R.A.M.I.N.P.en ezarritakoa bete behar denetan, Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko organo aginpidedunen txostena eta oniritzia beharko da baimena eskuratzeko.

#### 46. artikulua.- Okupazio nahiz funtzionamendu baimenak.

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

2.- Ondorengo egoera hauetan okupazio baimena beharko da:

a) Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berritzea dela eta, eraikinak lehen aldiz erabiltzen direnean, eta eraikinetan obrak gauzatzean, bertan eraiki diren lokal berrietan aurreko lokaletan ez bezalako erabilerak egiten direnean, erabilerak aldatzen, edo erabilerak areagotu nahiz gutxitzen direnean.

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

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

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

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

b) Bizigarritasun zedula, edo bizitegi erabilera duelako dagokion beste edozein tresna kalifikatu.

c) Beste Administrazio publiko adituen kargu (dagokion erabilera nahiz jardueraren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko baimenak.

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

e) Urez eta elektrizitatez hornitzen duten konpainien dokumentuak, hartuneak eta sareak behar bezala daudela egiaztatzen dutenak.

2.- Apeos de fincas contiguas: si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeos de las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria. Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. El orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

#### Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.

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

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

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de R.A.M.I.N.P., la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

#### Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

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

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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

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

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

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

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

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

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

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

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

4.- Lehen okupazioko baimena sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diete Udalari, eta hiru hilabeteko (3) epea dago baimena emateko edo ukatzeko, zuzen daitekeen akatsik ez bada.

5.- Sustatzaileak debekaturik dauka etxebizitzak erostunei entregatzea, harik eta lehen okupazioaren baimena eskuratu arte.

6.- Baldin eraikin bat edo instalazio bat okupazio baimenik gabe irekitzen edo erabiltzen hasten bada, okupazio baimena nahitaezkoa denean, hirigintzaren aurkako arau-haustea egingo da. Arau-hauste hori larria izango da, erabilera legezkoa ez denean edo gertakizunak kontuan hartuta, legezkotzat jo ezin denean. Esandako guztiaz gain, hirigintza antolamendua berrezartzeko behar diren gauzatze edo etete aginduak eman daitezke, instalazio edo eraikin kaltetua ixtea barne.

### 3. KAPITULUA. OBRAK ETA BESTELAKO ERABILERAK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK

47. artikulua.- Xedea eta eraginak.

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

2.- Gauzatzeko eta eteteko aginduak ez betetzeak berekin ekarriko du, hirigintza arau-haustea egiteagatik dagokien diziplina erantzukizunaz gain, administrazio betearazte subsidiarioa. Horretara beharturik daudenei dagokie parte-hartze administratiboak eragindako gastuak ordaintzea, beren eginkizunen barruan, betiere. Eta galnera, gertakizunak auzitegi penalen salatuko dira, baldin ez betetze hori delitua edo arau-haustea bada.

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

### 4. KAPITULUA. JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

1. ATALA. ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO BETEBEHAR OROKORRAK

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak.

Jabeek eraikinen, hiritartzeen, lurren, kartelen eta instalazioen segurtasuna, osasunagarritasuna eta apaindura publikoa zaindu eta kontserbatu behar dute.

49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- LAHALTBko 245. artikuluan araututako kontserbazio betebeharrean sartuta daudela jotzen da.

a) Lurren, hiritartze partikularren, eraikinen, kartelen eta instalazioen baldintza partikularrak mantentzeko egiten diren lanak eta obrak, betiere, aipatutako elementuen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa kontserbatzen dela. Lan eta obra horien baitan sartzen dira, edonola ere, eraikinetako elementuak eta zerbitzuak behar bezala erabiltzeko eta funtzionatzeko egiten diren lan eta obrak, eta elementu edo instalazio horietako osagaiak aldatzeko egiten diren ohiko lan eta obrak.

b) Arau hauetako 59. artikuluan ezarritako prozeduran xedatutakoari jarraituz, egungo higiezinaren balioaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago kostatzen ez diren obrak, baldin obra horiek eraikitzen edo instalazioek lehen zituzten segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berreskuratzen bada, eraikin eta instalazio horien egonkortasuna edo erabileraren oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduaz edo finkatuaz, eta era berean, arau hauetan zehaztutako segurtasun, osasun eta apaindura publikoa bermatzeko gutxienezko baldintzak higiezinetan ezartzeko egiten diren obrak.

2.- Atal honetan araututako betebeharren ondorioetarako, Udalaren hiritartzeak hiritartze partikularrekin baliokidetuko dira, bal-

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de 1ª ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables.

5.- Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

### CAPÍTULO 3.- ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 47.- Objeto y efectos.

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afectada a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### CAPÍTULO 4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 48.- Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del T.R.L.S.:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 59 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté



din hiritartze horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeetara badagokie.

3.- Udalak hirigintza behin-behingo bere esku hartzen ez duen bitartean, erakunde sustatzaileari dagokio (eta haren kontura doa) instalazioak eta hirigintza zerbitzuak behar bezala kontserbatzea, mantentzea eta martxan jartzea.

50. artikulua.- Segurtasuneko, osasungarritasuneko eta apaindurako gutxieneko baldintzak.

1.- Aurreko artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako, honako hauek dira gutxieneko baldintzak:

a) Hiritartzeetan:

Lur sail bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hartuneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

Hiritartze partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espazioak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

b) Eraikinetan:

Segurtasun baldintzak: Eraikinek hesiak eta estalki itxiak izango dituzte urik pasa ez dadin eta babes egiturak suaren kontra nahiz erorketaren aurkako babes elementuak behar bezala mantendu behar dira. Egituraren elementuak behar bezala kontserbatu behar dira euren helburua, eustea, bete ahal izateko, eta korrosioaren nahiz kanpo eragileen eta zimenduak kalte ditzakeen iragazduraren eraginetik defendatzeko. Fatxada, estalkiak eta itxidurak estaltzeko materialak behar bezala kontserbatu behar dira, pertsonentzako eta ondasunentzako inolako kalterik gerta ez dadin.

Osasungarritasun baldintzak: Zerbitzuak, osasun instalazioak nahiz aireztatpena eta argiak egoera onean mantendu behar dira euren eginkizuna behar bezala bete ahal izateko. Eraikina eta espazio libreak garbi mantendu behar dira, arau-hauste edo pertsonentzako arriskugarri izan daitezkeen intsektu, parasito, karraskari eta noraezean dabilzan animaliarik ager ez dadin.

Keak eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi mantendu behar da.

2.- Aurreko idatz zatian aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

51. artikulua.- Udalaren laguntza.

Obrak gauzatzeak aurreko artikuluko 1.b) idatz zatian ezarritako mugak gainditzen baditu, eta higiezina kontserbatzeko, gizarte intereseko eta erabilera publikoko arrazoiak badira tarteko, konponketa lanek eragindako kostuen gehiegizkoa Udalak berak ordain dezake dirutan, higiezina LAHALTBko 247. artikuluan aurreikusitako araubidetik kanpo utziaz eta jabeari behar diren obra guztiak gauza ditzala eskatuz.

52. artikulua.- Kontserbaziorako gauzatze aginduak.

1.- Nahiz eta Arau hauetan eta arauak garatzen dituzten tresnetan ez jaso horrelakorik, Udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arrazoiak direla eta, LAHALTBko 246. artikuluan oinarrituta, kontserbatze eta eraberritze obrak gauzatzea agin dezake ondorengo kasuetan:

a) Bide publikoetatik ikusteko moduko fatxadetan, kontserbazio egoera txarrean daudelako, edo alboko finka bat erabilera libreko gune bilakatu dutelako, nahiz eraikina gehieneko garaieratik gora gelditu delako eta ondorioz mehelinak agerian gelditu direlako.

b) Lorategi eta espazio libre partikularretan, bide publikoetatik ikusteko modukoak direlako.

2.- Artikulu honetako a) idatz zatiaren kasuan, baoak, balkoiak eta begiratokiak edo beste edozein elementu egitea agin daiteke fatxadan, edo hala badagokio, fatxada dekoratzea. Era berean, behar diren neurriak ere agin daitezke, eraikinak behar bezalako txukuntze, apaindura eta higienez izan ditzan.

3.- Baldin kontserbazio lanak egitea jabeari badagokio, eta horrelako lanak egiten badira, edo obra horiek direla eta, higiezinen balioak gora egiten badu, obra horien kostua jabeek ordainduko dute, euren ordaintzea dagokien mugaraino, eta ezarritako muga hori gaindituz gero, Udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, euren funtzionamendua ordainduko dute, interes orokorrekoa bada.

legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo 50.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, coberturas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

2.- Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 51.- Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b) del artículo anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 247 del T.R.L.S. y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación.

1.- Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 del T.R.L.S., podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

53. artikulua.- Maizterrek dituzten kontserbazio betebeharrak.

Atal honetan jabeek buruz xedatutakoaz gain, kontuan hartu behar da dagokion legediak higiezinak errentan dituzten maizterrei hainbat betebeharrak eta eskubide ematen die.

## 2. ATALA. KATALOGATUTAKO ONDAREAREN KONTSERBAZIO ESPEZIFIKOA

54. artikulua.- Herri onurakotzat izendatzea.

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura interesgunea dutenak katalogatzea, horiek guztiak kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko obligazioa dakar. Jabeek dagokie, eta Administrazio publikoari ere hein batean, aipatutako helburu horiek direla eta ondorioztatzen diren betebeharrak gauzatzea.

55. artikulua.- Katalogatzearen helmena

1.- Eraikin edo elementu bat kultura intereseko ondasun higiezinat jotzen edo katalogatzen denean, titulu honetako 5. kapitulu adierazitako eraspenera egoera adierazten duen araudi arruntetik kanpo geldituko da.

2.- Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata besteari gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatxoak, kableak, posteak edo markesinak, Babesari buruzko Plangintza Berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

3.- Aurreko zenbakian aipatzen diren katalogatutako higiezinetan dauden elementuak urtebete (1) baino lehenago kendu, eraitsi edo erretiratu behar dira, eraikina dagokion katalogoan ezartzen den egunetik aurrera, edo Arauak behin betiko onartzen diren egunetik aurrera kontatzen hasita, ordenantza baimendutako kasuetan izan ezik.

4.- Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauetan edo Babesari buruzko Plangintza Berezian agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen zaurgarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legediak edo aurrerantzean onartuko diren legeak ezarritako diru laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

## 3. ATALA. ORUBEEN KONTSERBAZIO ESPEZIFIKOA ETA ALDI BATERAKO OKUPAZIOA

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- Orube baten jabeak, ondorengo segurtasun eta osasungarritasun baldintzak bete beharko ditu orubean:

a) Hesiak: Orubeek itxita egon behar dute, arau hauetan zehaztutako hesiekin itxita, hain zuzen.

b) Lurren tratamendua: Istripuak eragin ditzaketen putzuak edo desnibelak babestu edo kendu egin behar dira.

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: Orubeak garbi egon behar du beti. Inolako hondakin organiko edo mineralik gabe, bertan gai-xotasun kutsakorrek eragiten dituzten animaliak edo landareak hazi ez daitezen, edo usain txarrik sor ez dadin.

## 5. KAPITULUA. ERAIKINEN HONDAMEN EGOERA

### 1. ATALA. HONDAMEN EGOERA ADIERAZTEA

57. artikulua.- Adierazpenaren bidez kotasuna.

LAHALTBko 247. artikuluko bigarren zenbakiak xedatzen dituen kasuetan eraikuntza bat hondamen egoeran dela adierazi beharko da.

Elementu edo higiezin bati buruz kalifikazio edo inbentario espedienteari hasiera ematen zaionean, horiei Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legea, zehazkiago 36. artikulua, aplikatuko zaie.

58. artikulua.- Hondamen egoera adieraztea.

1.- Eraikuntza bat osorik edo zati batean hondamen egoeran dagoenetan, Udalak, ofizioz edo interesa duen edozeinek eskatuta, egoera hori adieraziko du, eta osorik edo zati bat eraisteko aginduko du. Aurretik, jabeak eta han bizi direnei entzungo die, berehalako arriskuak galarazten duenetan izan ezik.

Eraikuntza hondamen egoeran dela adierazteak berekin ekarriko du, automatikoki, Hiritartu Gabeko Orube eta Lurren Erregistroan sartzea, LAHALTBko 228. artikuluan xedatutakoari jarraituz.

2.- Hondamen egoera hurrengo kasuetan adieraziko da:

Artículo 53.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación correspondiente.

## SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Artículo 55.- Alcance de la catalogación.

1.- La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 de este Título.

2.- La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.

3.- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

4.- A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

## SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

1.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

## CAPÍTULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

### SECCIÓN 1ª. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 57.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 247 del T.R.L.S.

Para los elementos e inmuebles sobre los que se incoe expediente de Calificación o de Inventariado, les es de aplicación la ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco y más concretamente su artículo 36.

Artículo 58.- Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 del T.R.L.S.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Beharrezkoak diren obren kostua eraikinaren edo eragindako solairuen gaur egungo balioaren (lurraren balioa kenduta) ehuneko 50 baino handiagoa denean.

b) Eraikinaren egitura elementuek edo oinarrizko elementuek akidura orokortua agertzen dutenean.

c) Eraikina antolamendu egoeratik kanpo egoteagatik, eraikinean egin behar diren obrak baimendu ezin daitezkeenean.

3.- Jabeak udalak xedatu duena beteko ez balu, betearaziko du behartuta dagoenaren kontura.

4.- Premia eta atzerapenean arriskurik egongo balitz, ziurtasun arrazoiak direla eta, udalak edo alkateak (bere ardurapean) ondasun higiezinaren bizigarritasunaz eta bere okupatzaileek etxea uzteaz beharrezkoa dena xedatuko du.

59. artikulua.- Hondamen egoera adierazteko prozedura.

HPAren 18. artikulutik 28.era bitartekoetan xedatutakoa bete behar da.

## 6. KAPITULUA. ERAIKITZEA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrak betetzeko epea.

a) Lur hiritarreen mugatutako jardun unitateetan aipatutako betebeharrak betetzeko, epea honakoa izango da:

- Barne eraberrikuntzako plan berezia idazten bada, hor ezarritako epea. Dena dela, alorreko planetarako, aurreko paragrafoan adierazitako epe mugak izango dira.

- Barne eraberrikuntzako plan berezia beharrezkoa ez den kasuetan, epea lau (4) urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera kontatzen hasita.

b) Lur sailak orube bilakatzeko eta lur hiritargarrin dagokion eraikuntza baimena eskatzeko, epea lau (4) urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

c) Alorreko planeko edo barne eraberrikuntzako plan bereziko orubeetan eraikuntza baimena eskatzeko, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da sei (6) urtetik gorakoa izan plana onartzen den egunetik hasita, eta zortzi (8) urtetik gorakoa, antolamenduko arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

d) Arau hauek indarrean sartzean, orube izaera izango duten lurretan eraikuntza baimena eskatzeko, epea lau (4) urtekoa izango da, une horretatik aurrera.

Jardun unitateetan ez bada barne eraberrikuntzako plan berezirik eskatzen, epea sei (6) urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

e) Eraikuntza obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau hauek 41. artikuluan baimenak iraungitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

## IV TITULUA. UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

### 1. KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK

61. artikulua.- Lurra bere sailkapenaren arabera zatitzea.

1.- Lurra sailkatzea, hirigintzako ondorioetarako, lurraren oinarritzko zatiketa egitea da, eta aprobetxamendu eta kudeaketako araubide espezifikoak zehazten ditu. Sendotutako errealtatearen arabera eta Hiri Antolamenduko Arauetan eremu bakoitzerako araututako zertarakoaren arabera, hiru mota hauek bereizten dira: lur hiritarra, lur hiritargarría eta lur hiritarrezina.

62. artikulua.- Lurra bere kalifikazioaren arabera zatitzea

1.- Kalifikazio Orokorra lurraldearen zonetan eta eremuetan zati-tzen du. Hori etako bakoitzerako, dagozkion erabilera orokorrak eta erabilera horien intentsitate zehazten ditu. Orobat, erabileren araubidea zehazten du orokorrean, lur mota guztietarako.

Kalifikazio orokorra honako hauekin eratzen da: HPAko 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementuekin, eta lege testu bereko 36.a) artikuluan araututako lur hiritarrezineko eremuak mugatzearekin.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

a) Mozkina ateratzeko asmoarekin egiten diren aprobetxamendu zonak:

- . Bizitokitarako.
- . Industriadarako.
- . Hirugarren sektoreko baliabideetarako.

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

## CAPÍTULO 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en este, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

b) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de cuatro años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

c) Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

d) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

e) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 41 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

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

### CAPÍTULO 1.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 61.- División del suelo en razón de su clasificación.

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el Suelo Urbano, el Urbanizable y el no Urbanizable.

Artículo 62.- División del suelo en razón de su calificación.

1.- La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 25 del R.P.U. y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el artículo 36.a) del mismo texto legal.

Comprende las siguientes zonas:

a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:

- . Residenciales.
- . Industriales.
- . Terciarios.

. Ekipamenduetarako.

b) Sistema Orokorrak:

Komunikazio Sistema Orokorra.

- . Bide komunikazioak.
- . Errepide komunikazioak.
- . Landa ingurune bide sarearen komunikazioak.
- . Trenbide komunikazioak.

toki irekiak.

Komunitate ekipamendua.

- . Administrazioakoa.
- . Osasunakoa.
- . Gizarte laguntzakoa.
- . Kultura.
- . Irakaskuntzakoa eta ikerketakoa.
- . Ikuskizunetakoa.
- . Kiroletakoa.
- . Jolasekoa.
- . Erlijiozkoa.
- . Babesekoa eta segurtasunakoa.
- . Hilerrietakoa.
- . Hiri zerbitzuetakoa.

Oinarrizko instalazioak.

- . Urez hornitzea.
- . Isurki likidoak saneatzea.
- . Isurki solidoak tratatu eta eliminatzea.
- . Argindarrak hornitzea.
- . Gasaz hornitzea.
- . Oliobideak.
- . Gizarte komunikazioa.

c) Lur hiritarrezinaren zonak.

2.- Kalifikazio xehatuak zona bakoitzari dagozkion erabilera konkretuak zehazten ditu. Lur sail bakoitzerako baimendutakoak adierazten ditu, eta bere eraikuntza ordenantza espezifikoen bidez xehe-tasunez arautzen da.

Kalifikazio xehatua zuzenean eraikitzeko lur hiritarerako arauen berezko egitekoa da, bai eta lur hiritarerako eta beste testu batzuetara igortzen duen plangintza duten lur hiritarreko eremueta-rako garapen arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daiteke lurraldearen gainerako aldeetan, plangintzako helburuei jarraikiz.

3.- Erabileren arteko loturarengatik, eta lurraldean ezartzeko aukerari begiratuz, kalifikazio orokorrek eta xehatuak ondorengo irizpide hauek oinarri hartuta tipifikatzen dituzte:

a) Berezko erabilera: Zona edo eremu baten kalifikazio orokor edota xehatuaren ezaugarri dena, lurralde horretan nagusi delako eta gehiengo duelako.

b) Industria erabilera: Berezko erabilerekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilera.

c) Erabilera debekatuak: Lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, arau hauetako kalifikazioek edo alorreko plan nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilera.

Orobat, erabilera debekatuak dira, nahiz eta berariaz galarazita ez egon, erabilera baimenduekin bateragarri ez direnak, erabilera intentsitatean edo moduan mugak jartzen bazaizkie ere.

4.- Lurraldearen Egitura Orokor eta Organikoaren eta Lur Hiritarrezinaren Zona Banaketako Planoan ageri da kalifikazio orokorra.

Lur hiritarren sailkapen xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago.

63. artikulua.- Lurra bere xehetasunezko antolamenduen araberaz zatitzea.

1.- Hiri Antolamenduko Arauek luraren mota, zona eta eremuetan duten antolamendu xehetasunari begiratuta, ondorengo plangintza eremu hauek bereizten dira:

a) Mozkina ateratzeko asmoarekin egiten diren aprobetxamenduen hiri eremuetan:

- Zuzeneko antolamenduko eremuak, zuzenean eta helburuaren arabera antolatuta. Zona horretarako arauak dakartzaten xedapenak aplikatzeak ahalbidetzen du, beraz, horien garapena.

. Equipamientos.

b) Sistemas Generales:

Sistema General de Comunicaciones.

- . Comunicaciones viarias.
- . Comunicaciones carreteras.
- . Comunicaciones Red de caminos rurales.
- . Comunicaciones ferroviarias.

Espacios libres.

Equipamiento comunitario.

- . Administrativo.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Cultural.
- . Docente e investigación.
- . Espectáculos.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Religioso.
- . Protección y seguridad.
- . Cementerios.
- . Servicios urbanos.

Instalaciones básicas.

- . Abastecimiento de agua.
- . Saneamiento de vertidos líquidos.
- . Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
- . Suministro de energía eléctrica.
- . Suministro de gas.
- . Oleoductos.
- . Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

2.- La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

3.- En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.- La calificación global figura en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del suelo no urbanizable.

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título.

Artículo 63.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.

- Plangintza berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: Arauetan, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onartuta dagoen edo onartze bidean den aurreko antolamenduko plangintza eta kudeaketa xedapenak jasotzea.

- Beste testu batzuetara igortzen duen plangintza duten eremuak. Hiri antolamenduko arauetan, bi hauetako bat dutenak dira: oinarriko antolamendua; xehetasunezko antolamendurako, eraberrikuntzako plan berezien bidez gerora egingo den garapenera igortzen dute. Edota xehetasunezko antolamendua, baina gaikako plan berezien bidez edo xehetasunezko estudioen bidez osatzeko dagoena.

b) Lur hiritargarran:

- Lur hiritargarriko sektoreak, dagozkien alorreko planen bidez garatu beharrekoak.

c) Edozein lur motatako sistema orokorretan:

- Sistema Orokorreko elementu jakin batzuen gauzatzea; plan berezien bidez xehatutako antolamendura igortzen dute.

2.- Garapeneko plangintza eremuak zedarriztatzea edo adieraztea plangintza eremuen planoan jasota dago.

64. artikulua.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

1.- Hiri Antolamenduko Arauek ondorengo egoera hauetan zedarriztatzea zehazten eta aurreikusten dute:

a) Zuzenean jarduteko lur hiritarrak, jardun unitateetan sartu gabekak.

b) Zuzeneko antolamenduko lurra kargak banatzeko jardun unitate jarraituak eta etenak. Horien zedarriztatzea Udalaren erabakiaz egin behar da, arau hauei jarraituz.

c) Plangintza bereziko eremuetan kudeaketa egiteko jardun unitateak.

d) Hiri antolamenduko arau hauetan xedatutakoari jarraituz zedarriztatu beharko diren beste testuren batera igortzen duen plangintza duten eremuak kudeatzeko jardun unitateak.

e) Jardun unitatean sartu gabeko horniketa jakinak kudeatzeko jarduera bakartuak.

2.- Kudeaketa eremuen planoak bere baitan ditu lur hiritarreko kudeaketa eremuen zedarriztatzeak eta aurreikuspenak.

## 2. KAPITULUA. PLANGINTZAK LEHENDIK DATOZEN EGOEREI NOLA ERAGITEN DIEN

65. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

1.- LAHALTBko 137. artikuluaen ondorioetarako, eraikin, eraikuntza eta instalazioak plangintzarekin bat ez datozela jotzen da, baldin hiri antolamenduko arau hauek onartu aurretik eraiki baziren eta, ondorengo egoera hauetakoren bat duelako, arau hauekin bat ez badatoz.

a) Berriazko antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurra okupatzen dutenak, sistema orokorrekoak nahiz toki sistemakoak. Salbuespena: Hiri Antolamenduko Arauetan bertan edo haiek garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berriaz adierazita dagoenean.

- Lur hiritargarran edo barne eraberrikuntza egiten zaien lur hiritarreko eremuetan daudenak. Salbuespen dira Hiri Antolamenduko Arauetatik ondorioztatzen baldin bada bat datozela aurreikusitako antolamenduari; edo arloko planen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

- Kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilerak dituztenak.

b) Berriazkoa ez den antolamendutik kanpo:

- Aurreko paragrafoko egoeretan egon gabe, hiri antolamenduko arau hauetako xedapenekin bat ez datozenak.

- Antolamenduz kanpoko kalifikazioa ez zaie aplikagarri Hiri Antolamenduko Arauetako katalogoan sartutako ondasun higieizinei; ez eta babes neurri bereziak ezartzen dituzten katalogo hori garatzeko planei ere.

66. artikulua.- Antolamenduz kanpo dauden eraikinetan baimendutako obrak.

1.- Berriazko antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baino ez dira baimenduko:

- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

- Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que las Normas Subsidiarias contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores de suelo urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

- Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ámbitos de planeamiento.

Artículo 64.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1.- Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparo de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

2.- El Plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

## CAPÍTULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 137 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

- Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) LAHALTBko 137. artikuluan xedatzen diren kasuetan.

c) Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez den erabileraren bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lur hiritarrezinean baldin badago, erabilera bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie, betiere, antolamenduko arau hauek jasotzen direnean bizitegi erabilera badute. Artikulu honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

2.- Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberritze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberritzea egitekoak (a kategoría), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzekoak, eta handitzekoak. Betiere, azken kasu horietan, ezin izango dira Arauetan onartutako aprobetxamenduak, ez eta Arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu.

c) Eraikinak lur hiritarrezinean egonez gero, aurreko bi paragrafoetan adierazitako lanak onartuko dira, nahiz eta eraikitzeak dentsitate mugak gainditu edo lur sailen tamainaren baldintzak ez bete. Handitzeak, aldi bakarrean edo hainbat aldi jarraituan, gehienez ere eraikitako azaleraren % 25 hartu ahal izango du.

3.- Antolamendutik kanpoko itxura eta hesietan: Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera bideratutako obrak baino ez dira onartuko.

### 3. KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

67. artikulua.- Xedapen orokorra.

Lurraren hirigintzako erregimena, lurak edozein sailkapen duela ere, unean-unean indarrean den Autonomia Erkidegoko hirigintza legedian jasotakoa izango da. Halakorik ezean, Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Berrituan (1.346/1976 Errege Dekretua) jasotakoa aplikatuko da.

68. artikulua.- Lur hiritarrean hiritarrezekin batera eraikitzeak betekizunak.

Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurak orube izan aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 40 eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da baimena eman aurretik fidantza jartzea. Tokiko legedian onartutako eretatik edozein erabil daiteke fidantza jartzeko. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, hiritarrezaren % 80% bermatu behar da.

HKako 41. artikuluen 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzatu egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatu dagoela jotzeko, hiritarrez proiektuaren eremu osoan edo gauzate etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lur sailletako sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak eta bidezoruaren oinarria.
- d) Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ura banatzeko sarea:
- f) Argindarraz hornitzeko sarea eta telefono bideak.

- g) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sareak.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

69. artikulua.- Zuzenean antolaketako eta plangintza bereziko eremuetan, arau hauetako xedapenek duten lotesletasuna

1.- Arau hauetako xedapenak erabat lotesleak dira eremu horietan.

2.- Bide edo plaza publikoetako, espazio libreetako edo ekipamendu publikoetako lurraren azalera gehitzeko helburua duten barne

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Los supuestos contemplados en el artículo 137 del T.R.L.S..

c) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siempre que en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias tengan un uso residencial, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación -por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 25% de la superficie construida.

3.- En los Cierres y Vallados fuera de ordenación: Únicamente se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 67.- Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1.346/1976).

Artículo 68.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono este ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Artículo 69.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1.- Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espa-

eraberrikuntzako planak idatzi ahal izango dira. Halakoek bi muga baino ez dituzte: lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatzea, eta eremuko azalera eraikigarria ez handitzea.

3.- Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezko izango da barne eraberrikuntzako plan berezi bat onartzea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, bai eta eremuari dagozkion fitxetan berariaz ezarritako toki-sistemak, oinarrizko hirigintza parametroak, eraikin motak, eta erabilera orokor eta zehatu bereizgarriak ere.

4.- Aurreko bi paragrafoetakoak ez den edozein aldaketa egiteko, Hiri Antolamenduko Arauak aldatu edo, hala badagokio, berrikusi behar dira.

5.- HPAko 65. eta 66. artikuluetan eta arau hauetako 13. artikuluan adierazitako xedeon eta mugen barruan, xehetasuneko estudioak idatzi ahal izango dira. Xehetasuneko estudio horietan, betiere, honako hauek errespetatu beharko dira: batetik, sistema orokorrak eta toki-sistemak. Eta, bestetik, bidearekiko lerrokaduraren antolamendu motan, fatxadaren eraikuntza lerroak.

## V. TITULUA: ERABILEREN ARAUBIDEA

### 1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

70. artikulua.- Hirigintzako erabilaren definizioa.

Lurraren hirigintzako erabilera: hiri antolamenduko arau hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduera.

Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, LAHALTBak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

71. artikulua.- Erabileren sailkapena.

1.- Hirigintzako erabilera sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduera orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduera horiek mailetan eta azpimailetan xehatzen dira. Maila eta azpimaila horiek, hirigintzako antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili beharko dira.

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

1) Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea.

- 1.1. Nekazaritza.
- 1.2. Abeltzaintza.
- 1.3. Basogintza.

2) Industria ekoizpena

- 2.1. Erauzte jarduerak.
- 2.2. Industria.
- 2.3. Artisautza eta artisau-lanbideak.
- 2.4. Konponketa zerbitzuak.

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotetsitako biltegiak.  
3.2. Handizkako salerosketa.  
3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerosteak.

4) Ekipamendua.

- 4.1. Hezkuntza.
- 4.2. Kultura.
- 4.3. Jolasak eta ikuskizunak.
- 4.4. Osasunekoa.
- 4.5. Gizarte laguntzakoak.
- 4.6. Kirola.
- 4.7. Erlizkoak.
- 4.8. Administrazioak.
- 4.9. Babesekoak eta segurtasunekoak.
- 4.10. Hiri zerbitzuak.
- 4.11. Hilerritakoak.

e) Hirugarren sektorea.

- 5.1. Bulegoak.
- 5.2. Salerosketa.
- 5.3. Ostatuak.
- 5.4. Jolasekoak.

6) Bizitokiak.

- 6.1. Familia etxebizitza.
- 6.2. Etxebizitza kolektiboa.

cios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3.- Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.

4.- Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5.- Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del R.P.U. y 11 de esta normativa, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

## TITULO V: RÉGIMEN DE USOS

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 70.- Definición de uso urbanístico.

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento el T.R.L.S.

Artículo 71.- Clasificación de usos.

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

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

1) Producción de recursos primarios no energéticos.

- 1.1. Agrícolas.
- 1.2. Ganaderos.
- 1.3. Forestal.

2) Producción industrial.

- 2.1. Actividades extractivas.
- 2.2. Industria.
- 2.3. Artesanía y oficios artesanos.
- 2.4. Servicios de reparaciones.

3) Almacenes y comercio mayorista.

3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.  
3.2. Comercio mayorista.  
3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento.

- 4.1. Educación.
- 4.2. Cultural.
- 4.3. Recreativo y espectáculos.
- 4.4. Sanitario.
- 4.5. Asistencial.
- 4.6. Deporte.
- 4.7. Religioso.
- 4.8. Administrativo.
- 4.9. Protección y seguridad.
- 4.10. Servicios urbanos.
- 4.11. Cementerios.

5) Terciario.

- 5.1. Oficinas.
- 5.2. Comercio.
- 5.3. Hospedaje.
- 5.4. Recreativo.

6) Residencial.

- 6.1. Vivienda familiar.
- 6.2. Vivienda colectiva.

- 7) Espazio libreak.
- 7.1. Hiri inguruko parkea.
  - 7.2. Hiriko parkea.
  - 7.3. Berdeguneak.
  - 7.4. Oinezkoentzako guneak.
- 8) Komunikabideak eta garraioak.
- 8.1. Bideak.
  - 8.2. Trenbideak.
  - 8.3. Airekoak.
- 9) Oinarrizko azpiegiturak
- 9.1. Instalazio zerbitzuen sareak.
  - 9.2. Gizarte komunikazioa.
  - 9.3. Etengabeko urrezketarako ubideak.
- 10) Bestelako erabilerak:
- 10.1. Apaintzeko elementuak.
  - 10.2. Itxiturak eta hesiak.
  - 10.3. Publizitate estatikoa.
  - 10.4. Seinaleztapen-elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

#### 72. artikulua.- Erabileren taldekatzea.

1.- Aurreko sailkapena alde batera utzita, erabilerak beste era batera ere taldeka daitezke: bereizgarri dituzten ezaugarri komun fisiko edo juridikoen zehaztutako multzo osagarrietan, alegia.

2.- Taldekatze mota hauek daude:

a) Erabilerak gauzatzeko eraikuntza edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:

- Eraikuntza erabilerak.
- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

b) Lurraren titulartasunaren arabera:

- Jabetza publikoko erabilera.
- Jabetza pribatuko erabilera.

c) Espazio batean kokatzeko aukera kontuan izanda:

- Berezko erabilerak.
- Erabilera bateragarriak.
- Erabilera osagarriak.
- Erabilera debekatuak.

d) Lur zati, lur sail edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:

- Erabilera nagusia.
- Bigarren mailako erabilera.
- Menpeko erabilera.

#### 73. artikulua.- Erabileren kokaguneak

Erabilerak espazioaren arabera xehatuta, lur hiritarrean, honako egoerak izan daitezke.

1. egoera: Kokagune partekatua, lur sailean nahiz eraikinean, erabilera nagusiaren berezko erabilera bera duen eremu batean.

2. egoera: Kokagune partekatua, lur sailean nahiz eraikinean, erabilera nagusiaren berezko erabilera bera ez duen eremu batean.

3. egoera: Kokagune eskusiboa, lur sailean, erabilera nagusiaren berezko erabilera bera duen eremu batean.

4. egoera: Kokagune eskusiboa, lur sailean, erabilera nagusiaren berezko erabilera bera ez duen eremu batean.

### 2. KAPITULUA. LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEAK PRODUZITZEKO ERABILERA

#### 74. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak produzitzeko erabileratzat hartzen da (energia- edo meatze-baliabideak izan ezik) lehengaiak ekoizteko jarduera oro. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatze edo manufaktura zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industria erabilera) ez eta biltegiak ere.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta:

a) 1.1. Nekazaritza: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak:

b) 1.2. Abeltzaintza: aberekin egindako jarduerak, haragiaren edo beste produktu batzuen balioa dela eta, abereak haztea helburu dutenak. Ehiza eta arrantzako animaliak ere sartzen dira (zinegetika landetxeak eta arrain haztegiak).

#### 7) Áreas libres.

- 7.1. Parque suburbano.
- 7.2. Parque urbano.
- 7.3. Jardines.
- 7.4. Áreas peatonales.

#### 8) Comunicaciones y transportes.

- 8.1. Viarias.
- 8.2. Ferroviarias.
- 8.3. Aéreas.

#### 9) Infraestructuras básicas.

- 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
- 9.2. Comunicación social.
- 9.3. Canalizaciones permanentes de riego.

#### 10) Otros usos:

- 10.1. Elementos ornamentales.
- 10.2. Cerramientos y vallados.
- 10.3. Publicidad estática.
- 10.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

#### Artículo 72.- Agrupamiento de los usos.

1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:

a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- Usos constructivos.
- Usos no constructivos.

b) Según la titularidad del suelo:

- Uso de propiedad pública.
- Uso de propiedad privada.

c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos complementarios.
- Usos prohibidos.

d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor.

#### Artículo 73.- Localización de los usos.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en suelo urbano los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio, en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 4.- Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

### CAPÍTULO 2.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

#### Artículo 74.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas - excluidos los recursos energéticos o mineros-, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, numeradas según la clasificación del artículo 71:

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).



## 1.2.1. Autokontsumorako oinarrizko jarduerak:

autokontsumotzat hartzen da produkzioarako abereak edukitzea, baldin lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzeakoak badira. Betiere, abereen kopurua honakoak baino txikiagoa izan behar da:

- Txerri azienda: 4 buru.
- Behi edo zaldi azienda: 2 buru.
- Ardi edo ahuntz azienda: 5 buru.
- 10 untxi ama.
- 20 hegazti.

## 1.2.2. Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin abereen elikaduraren % 50 baino gehiago lotetsitako ustiapenetako nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada.

Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txerri heldu dituzten txerriategiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain hazkuntzarako erabilerak.

Ustiatagia, gutxienez, lur hiritarraren mugatik 200 metrora egon beharko da.

## 1.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin abereen elikaduraren gutxienez % 50 lotetsitako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute.

Atal honetan sartzen dira, orobat, hamar (10) txerri heldu baino gehiago dituzten txerriategiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gehiagoko hegazti landetxeak, eta ehun (100) untxi baino gehiagoko untxitegiak.

Ustiatagia, gutxienez, lur hiritarraren mugatik 500 metrora egon beharko da.

## 1.2.4. Arrain hazkuntzarako erabilerak.

Baimen eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren estudioa ere aurkeztu behar da. Azterketa horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur emaria, urbazterretan egin beharreko jarduketak eta abar azaldu behar dira.

## 1.2.5. Bordak, itxiturak eta beste eraikuntza tradizional batzuk.

Artzaintzari lotetsitako eraikin tradizionalak dira.

Eraikitzeako, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarriei jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeako moduan.

## 1.2.6. Abereentzako uhaskak.

Abereek baino erabiliko ez duten ura hornitzeko eraikuntzak dira.

Nahitaez eraikuntza estali gabeak izan behar dira. Haien instalazioak eta kokaguneak bermatu behar dute gizakiek kontsumitzeko ura ez dela kutsatuko eta uraren ekologia kalitatea mantendu egingo dela instalazioa baino beheagoko uretan.

c) 1.3. Basogintza: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea eta abar helburu duten jarduerak.

## 3. KAPITULUA. INDUSTRIA PRODUKZIOA

## 75. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Industria ekoizpenerako erabileratzen hartzen da energia produktua ateratzeko eragiketak aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen erabilera.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera, eta erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen dutela:

a) 2.1 Erauzte jarduerak: atari zabalean edo lurpean baliabide mineralak erauzteko egiten diren jarduerak, eta horiei zuzenean lotutako jarduera osagarriak.

2.1.1. Harrobia: Eraikuntzarako edo lan publikoetarako, harea edo harria ateratzeko aire zabaleko ustiapenak.

Jarduera horretarako ezinbestekoa da Arabako Foru Aldundiaren baimena. Baimen hori, hirigintza lizentzia eman aurretik izapidetu behar da, LAHALTBko 16.3. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritik.

Baimena eskuratzeko agiri hauek aurkeztu behar dira:

- Baimenaren gai den lur sailaren hedadura eta mugak zehazten dituen agiria. Kokapen planoaren ere aurkeztu behar da, eta dauden erai-

## 1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

- 4 cabezas de ganado porcino.
- 2 cabezas de ganado vacuno o equino.
- 5 cabezas de ganado ovino-caprino.
- 10 conejas madres.
- 20 aves.

## 1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

La explotación respetará una distancia mínima al límite del suelo urbano de 200 m.

## 1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

La explotación respetará una distancia mínima al límite del suelo urbano de 500 m.

## 1.2.4. Usos piscícolas.

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas etc.

## 1.2.5. Bordas, cercados y otras construcciones tradicionales.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

## 1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

## CAPÍTULO 3.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

## Artículo 75.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos y numeradas según la clasificación del artículo 71:

a) 2.1 Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 16.3 del T.R.L.S.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañando un plano de situación con

kinak eta azpiegitura azaldu behar dira hor. Gainera, zehaztu egin behar da zein baliabide mota ateratzen den, produktuak zertarako erabiliko diren, non merkaturatuko, eta instalazioak non jarriko diren.

- Ahalmena duen teknikariak egindako ustiapenaren eta instalazioen proiektua.
- Ingurumenaren gaineko eraginaren azterketa, arau hauetako 25. artikuluan xedatutako gutxieneko edukiekin.
- Ustiapenak eragindako natura eremua lehengoratzeko plana.

Agregakinen erazketak ubideetan edo uholdeen aurkako aurreikuspena duten guneetan egiten badira, neurri zehatzak jarri beharko dira pertsonak edo beherago dauden eraikin zein lurra arriskuan ez jartzeko.

Debekatutako dago aldapa, uhar edo ubideetan materialak pila-tzea, baldin material horiek urak libre igarotzea oztopatzen badute eta materialak zein substantziak arrastatzeko arriskua badakarte.

2.1.2. Meatzaritza jarduerak: Mineralak erazteko indusketak, nahiz lurpean nahiz atari zabalean egiten direnak. Industria izaerakoak edo familia izaerakoak izan daitezke.

Lan egiteko eraren arabera, bi ustiapen mota daude:

- Lurpeko ustiapenak.
- Atari zabaleko ustiapenak.

Jarduera horietarako ezinbestekoa da Arabako Foru Aldundiaren baimena. Baimen hori, hirigintza lizentzia eman aurretik izapidetu behar da, LAHALTBko 16.3. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritik. Arau hauetan harrobiak baimentzeko eskatzen diren agiri berak eskatzen dira.

2.1.3. Aurreko sailkapenetik kanpo geratutako jarduerak eta onurako establezimenduak:

noizean behin egiten den baliabide mineralen garrantzi txikiko erazketa, edozein dela ere duen sailkapena. Betiere, bi baldintza hauek bete behar dira: ustiaketak lurraren jabeak bere erabilerrako soilik egitea, eta inolako meatzaritza teknikarik erabiltzea beharrezko ez izatea. Udal lizentzia beharko da, baldin LAHALTBko 242. artikuluko egoeraren batean edo Hirigintza Diziplinako Arautegiko 1. artikuluko egoeraren batean sartzen bada.

Meategien Legearen eremuan sartzen diren baliabideak prestatzeko, biltzeko, edo haiei onura ateratzeko establezimendurik instalatu nahi bada, lehenago baimena lortu behar da, lege horretako baldintzen eta eskakizunen arabera. Era berean, aurreko idatz zatian aipatutako egoeretan, udal lizentzia beharko da, LAHALTBko 16.3. artikuluan eta Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 44. artikuluan eskatutako aurretiko baimena izapidetuta.

b) 2.2. Industria: industria prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

- 2.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.
- 2.2.2. Eraldakuntza industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jarduerari lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

Honela sailkatzen dira:

2.2.2.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa.

2.2.2.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren % 50 baino gehiagoko azalera.

2.2.2.3. Industria arriskutsua. Lur azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guneetatik 200 metroko distantzia eskatzen dion industria.

2.2.3. Nekazaritza- eta basogintza-industriak:

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jarduerari lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak, eta abar).

Honela sailkatzen dira:

reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 25 de estas Normas.
- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

Dichas actividades requerirán la autorización de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 16.3 del T.R.L.S., exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisar licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 242 del T.R.L.S. y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determinan los artículos 16.3 del T.R.L.S. y 44 del Reglamento de Gestión.

b) 2.2. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

- 2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.
- 2.2.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>.

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.2.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 200 m.

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

2.2.3.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

c) 2.3. Artisautza eta arte-lanbideak: seriekoak ez diren edo serie txikitakoak diren prozedurak erabiliz, oro har bereiz daitezkeen produktuak lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

d) 2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: etxeko kontsumorako diren gauzak zaharberritzeko edo aldatzeko asmoz —baina hasierako izaera galdu gabe—, halako gauzak konpondu edo tratatzea eginkizun nagusi duten jarduerak (67. eta 97. zenbakiko CNAE, etxetresna elektrikoak konpontzea, garraiorako ibilgailuak, ikuztegiak, tindategiak, eta abar).

2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

2.4.1.1. Konponketa elektromekanikoak.

#### 4. KAPITULUA. BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

76. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzen hartzen dira honako jarduerak hauek: jarduera lokabeak —edota produkzioa jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegitratzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen dutela:

a) 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegi eta siloak(merkataritzakoak ez direnak): espazioaren eta funtzioaren aldetik, lehen sektoreko baliabideak produzitzeko erabilerari eta industria produkzioari zuzenean lotuta dauden biltegi jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.1.1. Nekazaritza ustiatzei lotutako biltegiak.

3.1.2. Industria biltegiak.

b) 3.2. Handizkako salerosketa: lehen sektoreko baliabideak produzitzeko eta industria ekoizpeneko erabileretako produkzio ustiatzeekin lotu gabeko merkataritzarako biltegi jarduerak, bai eta funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

c) Berreskuratzeko produktuak biltegi gordetzea eta salerosketa: jadanik erabiltzen ez diren produktu zaharkituak biltegi gordetzea eta salerosketa jarduerak (automobilak gordetzea, eta abar). (Honetatik kanpo daude hiriko eta industriako hondakin solidoetako zabortegeak.)

#### 5. KAPITULUA. EKIPAMENDUA

77. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Ekipamenduen erabileratzen hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta:

a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, arautu gabeko irakaskuntzaren nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

b) 4.2. Kultura: jakintza mantendu eta transmititzeko jarduerak.

Honako azpimota hauek ditu:

4.2.1. Kultura informazioa (museoak, liburutegiak, artxiboak, eta abar).

2.2.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE número 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.

2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas.

#### CAPÍTULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 76.- Definición y clases.

1.- 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 aquella, 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.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos del artículo 71:

a) 3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos e industriales).

#### CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 77.- Definición y clases.

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases numeradas según la clasificación del artículo 71:

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las clases siguientes:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).

4.2.2. Naturari buruzko erakusketak (zooak, lorategi botanikoak, eta abar).

c) 4.3. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.

Saillkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

4.3.1. Jendearen parte-hartzea duten jolas jarduerak (azokak, jolasparkeak, eta abar).

4.3.2. Jendearen parte-hartzerik gabeko jolaserako jarduerak (ikuskizunak).

d) 4.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta, laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionalen egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e) 4.5. Gizarte laguntza: gizarte zerbitzuen bidez, pertsonen bereziki osasuneko ez den laguntza ematea.

f) 4.6. Kirola: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

g) 4.7. Erlijioa: nork bere erlijioa erritoak egiteko jarduerak.

h) 4.8. Administrazioa: organo publikoak, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

i) 4.9. Hiritarren zaintza eta segurtasuna: nazioa defendatzeko, ordenu publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak

j) 4.10. Hiri zerbitzuak: hiri zerbitzu publikoetarako hirigintzako hornidura jartzeko beharrak asetzeko jarduerak (garajeak, hiltzeak, hornidura azokak, eta abar).

k) 4.11. Hilerriak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

3.- Naturari buruzko erakusketak eta jendearen parte-hartzea duten olgeta jarduerak egiteko kultura ekipamendurako eremu publikoak (azokak, jolasparkeak). Espazio librean sistema orokorrekoak izango dira

## 6. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREA

78. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Hirugarren sektoreko jardueratzen hartzen dira jendeari zerbitzuak emateko helburua dutenak.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko erabileren saillkapenaren bigarren maila osatzen dutela:

a) 5.1. Bulegoak: administrazio, teknika, finantza, informazio eta abarreko zerbitzuak ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak.

Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

b) 5.2. Merkataritza: txikizkako salmentaren bidez, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota partikularrentzako zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jarduerak.

Saillkapeneko hirugarren maila osatzen dute hurrengo mota hauek:

5.2.1. Elikagaiez besteko gaien dendak.

5.2.2. Elikagai dendak.

5.2.3. Ostalaritza (saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmenta).

c) 5.3. Ostatuak: pertsonen aldi baterako ostatu emateko jarduerak.

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak.

5.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

d) 5.4. Jolaserakoa: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte-hartzea duten olgeta jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantzalekuak, diskotekak, eta abar).

## 7. KAPITULUA. BIZITEGIAK

79. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Bizitokitarrak erabileratzen hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduerak.

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.).

4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) 4.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) 4.11. Cementerios: actividades tendientes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

## CAPÍTULO 6.- TERCIARIO

Artículo 78.- Definición y clases.

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos del artículo 71:

a) 5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se excluyen las oficinas destinadas a la Administración Pública.

b) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel.

5.2.1. Comercio no alimentario.

5.2.2. Comercio alimentario.

5.2.3. Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

5.3.1. Hoteles y Aparthoteles.

5.3.2. Campamentos de turismo o campings.

d) 5.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

## CAPÍTULO 7.- RESIDENCIAL

Artículo 79.- Definición y clases.

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

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta:

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

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

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza: lur sailean etxebizitza bakarra dagoenean.

6.1.1.1. Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxebizitza.

6.1.1.3. Familia bakarreko ilarako etxebizitza.

6.1.2. Familia anitzeko etxebizitza: lur sail bakoitzean, etxebizitzak multzokatuta, Jabego Horizontalaren Legea aplikagarri dela erakita daudenean.

6.1.2.1. Familia anitzeko etxebizitza bakartua.

6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxebizitza.

6.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxebizitza

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

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

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

3.- Familia bakarreko etxebizitza bakartutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak, eta kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, ondokoel begiratu behar zaie: 41/1987 Dekretua aldatzen duen 178/1989 Dekretuari, Euskadiko kanpinen antolamenduari buruzkoari; eta martxoaren 16ko 6/94 Legeari, Euskal Herriko turismoa antolatzen duenari.

## 8. KAPITULUA. LORATEGIAK

80. artikulua.- Espazio libreak.

1.- Espazio libretzat hartzen da arbolak landatzeko eta berdeguneak jartzeko lekuetan egiten den edozein jarduera, honako hauekiko bat helburu duena: biztanleen osasungarritasuna, atsedena eta aisialdia bermatzea; hiriko ingurumen baldintzak hobetzea; errepi-deak babestea eta bakartzea; umeen jolasak garatzea; eta, oro har, hiriaren itxura hobetzea.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta:

a) 7.1. Hiri inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hiritarek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

b) 7.2. Hiriko parkea: aisialdirako eta atsedean hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen kalitatea hobetzea helburu duena.

c) 7.3. Lorategia: lorategi hiritartu txikiak, helburu dutenak biztanleek gozatu eta atsedean hartzea, inguruneke itxura eta apaingarritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

d) 7.4. Oinezkoentzako guneak: lorategien gaineratik zolatutako guneek nagusigoa duten gune hiritartuak.

3.- Espazio libreen sistema orokorra eta toki sistema, hauek baino ez dute eratuko: kalifikazio orokor eta zehatzeko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.

Beste ezein leku ez da espazio libretzat hartuko, eta, beraz, ez zaio izango aplikagarri LAHALTBko 129. artikulua.

81. artikulua.- Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases numeradas según la clasificación del artículo 71:

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

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

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

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

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

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

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

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

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

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco y la Ley 6/94 de 16 de marzo, sobre ordenación del turismo en el País Vasco.

## CAPÍTULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 80.- Áreas libres.

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases numeradas según la clasificación del artículo 71:

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

d) 7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 129 del T.R.L.S..

Artículo 81.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1.- Espazio librean sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilerak publikoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisi ekipamenduko erabilerari lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 m-koa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Lur gaineko aparkaleku eta bideak.

d) Lur azpiko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2.- Aurreko instalazioetako bakoitzak izan dezakeen gehieneko okupazioa kalifikatutako lur azalera osoaren % 5ekoa izan behar da.

3.- Nolanahi ere, aurreko paragrafoko a), c) eta d) puntuetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak HPAko 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

82. artikulua.- Espazio librean toki-sisteman sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio librean toki-sisteman sartuta dauden lorategietan, aurreko artikuluko 1. paragrafoko a), b) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

2.- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren % 20 hartu ahal izango dute.

3.- Nolanahi ere, aurreko artikuluko lehenengo paragrafoko a) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntzen azalera kenduta, toki-sistemako gainerako osagai guztien azalera HPAn eskatutako gutxieneko estandarrek bete beharko ditu.

## 9. KAPITULUA. KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

83. artikulua.- Definizioa eta motak

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

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta:

a) 8.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepide bidezko garraioa errazten dutenak.

Azpimota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

8.1.2. Landa-bideak: Horrelakotzat hartzen dira otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako landa bideak erabiltzeari eta babes-teari buruzkoak, 2. artikuluan definitzen dituenak.

8.1.3. Mendiko bide eta pistak: Aurreko puntuan sartzen ez diren bideak.

8.1.4. Udal kaleak: Errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkamendu publikoak.

8.1.5. Oinezkoentzako kaleak: Pertsonen joan-etorrirako baino ez diren bideak.

8.1.6. Zerbitzu bideak eta pribatuak.

8.1.7. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

8.1.8. Lur gaineko aparkamendu publikoak ez diren gainerako aparkamenduak.

b) 8.2. Trenbideak: Trenak ibiltzeko lur eta azpiegiturak.

Mota hauek ditu:

8.2.1. Trenbideen zona: Trenbideek eta horien instalazio osagarriek hartzen dituzten lurak.

8.2.2. Tailerren, nasen eta abarren zona: Tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimenduari zerikusi zuzena duten instalazioen zona.

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

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

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del R.P.U.

Artículo 82.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el R.P.U.

## CAPÍTULO 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 83.- Definición y clases.

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases numeradas según la clasificación del artículo 71:

a) 8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: Las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

8.1.2. Caminos rurales: Son los así definidos en el artículo 2 de la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: El resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: Que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: Que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

b) 8.2. Ferroviarias: Comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.

Comprende las siguientes clases:

8.2.1. Zona de viales: Que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

8.2.2. Zona ferroviaria: Constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

8.2.3. Tren zerbitzuen zona: Hiritarrek tren zerbitzua erabiltzea ahalbidetzen duten nasak eta geltokiak.

c) 8.3. Airekoak: Aireko garraiorako lurak eta azpiegiturak.

84. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren araudian aparkaleku estalientzat zehaztutako diseinu eta kalitate baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliek.

## 10. KAPITULUA. OINARRIZKO AZPIEGITURAK

85. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Oinarrizko azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira, 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta:

a) 9.1. Zerbitzuetarako sare eta azpiegitura teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak emateko erabiltzen diren lurak hartzen dituzte.

Mota hauek ditu:

9.1.1. Ur horniketa: Uraren ponpaketarako, garraiorako eta tratamendurako erabiltzen diren lurak hartzen ditu. Ur hori etxe-erabilerarako, industria erabilerarako nahiz bestelako erabileretarako izan daiteke.

9.1.2. Argindarraren horniketa: Energia elektrikoa ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzailletarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

9.1.3. Isurki likidoen tratamendua: Hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegitarako erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

9.1.4. Isurki solidoen tratamendua eta deusezteak: Hondakin solidoen zabortegitarako eta hondakin horiek tratatzeko tokitarako erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

9.1.5. Gas horniketa: Gas ekoizten duten zentralak eta banaketa-sarea hartzen ditu.

9.1.6. Oliobideak: Petrolio edo petroliotik eratorritako produktuak garraiatzeko saretzat erabiltzeko lurak hartzen ditu.

b) 9.2. Gizarte komunikazioa: Uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

## 11. KAPITULUA. BESTELAKO ERABILERAK

86. artikulua.- Bestelako erabilerak

Mota honen barruan, eta 71. artikuluko sailkapenaren arabera zenbatuta, ondokoak bereizten dira:

a) 10.1. Apaintzeko elementuak.

b) 10.2. Itxiturak eta hesiak.

c) 10.3. Publizitate estatikoa.

d) 10.4. Seinaleztapen elementuak: mugarriak, kartografia-mugarriak eta bestelakoak.

## VI. TITULUA: ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK

### 1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

#### 1. ATALA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK

87. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa.

1.- Plangintzak ezarritako aprobetxamendua gauzatzeko erabiltzen diren aldagaiak dira hirigintza parametroak.

2.- Eraikin baten bolumen fisikoa eta horrek eraikina dagoen lur sailarekin duen erlazioa definitzen duten aldagaiei deitzen zaie eraikuntzako parametro.

3.- Arauek (eraikuntzaren diseinu grafikoaren bidez) edo ordenantza idatziek defini ditzakete parametroak.

88. artikulua.- Lur sailaren eta eraikuntzaren definizioa.

1.- Mugatua eta erregistratua dagoen lur-unitate fisikoaren zatia da lur saila arau hauen ondorioetarako.

8.2.3. Zona de servicio ferroviario: Que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) 8.3. Aéreas: Comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

Artículo 84.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

## CAPÍTULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 85.- Definición y clases.

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases numeradas según la clasificación del artículo 71:

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: Comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: Comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: Comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: Comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

9.1.5. Suministro de gas: Comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: Comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2. Comunicación social: Comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

## CAPÍTULO 11.- OTROS USOS

Artículo 86.- Otros usos.

Dentro de esta clase y numerados según la clasificación del artículo 71, se distinguen los siguientes:

a) 10.1. Elementos ornamentales.

b) 10.2. Cerramientos y Vallados.

c) 10.3. Publicidad estática.

d) 10.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

## TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

#### SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES BÁSICAS

Artículo 87.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 88.- Definición de parcela y edificación.

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2.- Bizitzeko, horniketarako, zerbitzuak eskaintzeko, industria moduan edo nekazaritza eta abeltzaintza helburuetarako eraikitzen dena da eraikina. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoa eduki behar du, banakakoa eta norberea izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

a) Eraikin nagusia: erabilgarritasunaren, egituraren nahiz zuzenbidearen aldetik bere funtzioa betetzeko berezko funtsa duena da.

b) Eraikin osagarria: eraikuntza nagusiaren menpe dagoena da. Ez du bere funtzioa betetzeko banakotasunik.

3.- Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) lur sail bati (edo batzuei) lotetsita dago, eta ezin da harengandik bereizi. Eraikina eraikitzerakoan jarraitu diren eraikigarritasun baldintzetan eta bestelako baldintzetan behar bezala erregistraturik gelditu behar da ezaugarri hori.

## 2. ATALA. OINARRIZKO ERAIKIN MOTAK

89. artikulua.- Motak.

1.- Oinarrizko eraikuntza eredu hauek desberdintzen ditu zone-tako araudiak:

a) Eraikuntza bakarra, lur sail baten barruan dagoena. Eraikuntza horren fatxadako planoek ez ditu aldameneko jabetzak ukitzen.

b) Mehelinen arteko eraikuntza, lur sail bakar batean egindako eraikuntza izan eta gutxienez alboetako mugekin eraikin-lerro bateratuak badituena.

Artekormak dituen eraikuntza, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (etxebizitza familiabakarreko erabilera).

c) Binakako eraikuntza: eraikuntza eredu honetan, eraikuntzek mehelinak dituzte muga bateratu batean, eta bakartuta daude beste muga guztietan.

2.- Zona bakoitzeko arau bereziki erabakitzen dute eraikuntza bakoitza zein oinarrizko eraikuntza eredukoa den, bakoitzak duen funtzioaren arabera.

## 3. ATALA. ANTOLAMENDUKO TRESNAK

90. artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Espazio bat antolatzeke eta okupatzeko era nahiz hiria identifikatzeko modu bereizgarria, eta itxura morfologikoa berezia lortzeko arauen multzoa da antolamendu sistema.

2.- Espazioa okupatzeko erak oinarrizko hiru antolamendu sistematan laburbil daitezke. Horietako bakoitzak hiri-forma bat sortuko du:

a) Bideko lerrokadura.

b) Eraikuntza bakartua.

b) Bolumentria berezia.

3.- Bideko lerrokaduraren antolamendu sisteman kalearen ikuspegi tradizionala da nagusi. Fatxadek kalearen lerrokatzeari jarraituz, lerro etengabea osatzen dute.

4.- Eraikuntzaren kanpo aldean toki irekiak nagusi diren hiri-morfologia da eraikuntza bakartuko antolamendu sistema. toki ireki horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean, ez lur sailleko beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikuntzaren eta hura hartzen duen lur sailaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Bolumentria bereziko antolamendu sistemetan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharizanetan oinarrituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionaleri jarraiki. Mota honetako eraikuntzak, nahiz eta forma aldetik aurreko antolamendu sistemekin antzekotasun batzuk izan, beraien lur saillekiko antolatutako eraikuntzak dira.

6.- Hiru antolamendu sistemetan bi eratara defini daitezke eraikuntzaren itxura zehatza:

a) Ageriko konfigurazioaren bidez: plangintzan grafikoki azaltzen denean.

b) Konfigurazio malguaren bidez: lur sailari aplikagarri zaizkion hirigintzako eta eraikuntzako parametroen bidez garatzen denean eraikuntza-proiektua (ordenantza idatzia).

2.- Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

## SECCIÓN 2ª. TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS

Artículo 89.- Clases.

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

## SECCIÓN 3ª. SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 90.- Definición y clases.

1.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

a) Alineación a vial.

b) Edificación aislada.

c) Volumetría específica.

3.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca: cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible: cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).



## 2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

91. artikulua.- Azalera eraikigarri osoa.

Barruti batean, edo hala badagokio, lur sail batean, eraiki daitekeen azalera osoa adierazten duen balioa.

92. artikulua.- Azalera eraiki osoa.

1.- Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean benetan eraiki diren azalaren batura.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenean jasotako neurketa-irizpideak erabiliz neurtuko da eraikin bateko azalera eraiki osoa.

3.- Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

a) Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupeuz osatutako behe solairu hutsak.

b) Solairu azpiko estalkipe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzari lotutako trastelekuetat erabiltzen bada.

Bestela, ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetroko garaiera libretik neurtzen hasiko da azalera eraiki osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere bai).

93. artikulua.- Lur hiritarren eta hiritargarriaren mozkinetako hirigintza aprobetxamenduak

1.- Oro har, mozkinetako hirigintza aprobetxamendua ondokoa da: berezko eraikuntza-tipologia eta -erabilaren azalera eraikigarri osoaren (betiere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion lurra-  
ren proiektio horizontaleko azalaren arteko erlazioa, jabetza esku-  
bidearen gauzatze gisa.

2.- Aprobetxamendu motak, definizioak eta neurtzeko moduak 1.346/1998 Legegintzako Errege Dekretuan, Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berritzen duenean, daude jasota.

94. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea.

Baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren azalera eraikigarri osoaren eta erreferentziako lurra-  
ren proiektio horizontaleko azalaren arteko erlazioa da eraikigarritasun koefizientea.

Hiriko lur eremu hiritargarria da hirigintza aprobetxamenduen kalkulua egiteko oinarritzeko parametroa.

95. artikulua.- Bizitegiaren dentsitatea.

1.- Bizitegiaren bizitegi dentsitatea adierazten da. Barruti batean eraiki daitekeen etxebizitza kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (lur sail eraikigarriak eta toki-sistemak barne) arteko erlazioa da bizitegi dentsitatea.

2.- Aurreko parametroaren ordezkotako nahiz osagarri, ondorengo hauetakoren bat erabil daiteke, antolamendu sistemaren eta eraikin motaren arabera:

a) Lur sailaren gutxieneko azalera etxebizitzako: Terreno batean eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua lortzen da, lur sailaren azalera osoaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

b) Ereduzko etxebizitzaren modulua: horren bitartez lur sail batean eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua lortzen da, bizitegiarako azalera eraikigarri osoaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

Horrelakoetan etxebizitza erabilerarako azalera baimendutako bateragarrietako edozeinekin ordezkotako daiteke. Betiere, ordezkotutako azalera ereduzko etxebizitza modularekin zatituta ateratzen den kopuruan gutxitzen bada etxebizitza kopurua.

## 3. KAPITULUA. ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK

## 1. ATALA. LUR SAIL ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

96. artikulua.- Mugak.

1.- Lur saila mugatzen duten lerro perimetralak dira lur sailen mugak.

2.- Lur sailaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga. Aurreko mugaren bestaldeko muga da atzeko muga. Beste muga guztiak alboetako mugak dira.

3.- Bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu lur sail batek, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

## CAPÍTULO 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 91.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 92.- Superficie edificada total.

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o esta destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquélla).

Artículo 93.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propiedad.

2.- Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritos en el R. D. Legislativo 1.346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 94.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

En el Suelo Urbano y Urbanizable constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 95.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

a) Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquélla.

b) Módulo de vivienda tipo: mediante el cual se obtiene, igualmente, el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela, a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquél.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

## CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

## SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 96.- Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

97. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Arau hauek edo horiek garatzeko egiten diren planek jartzen dituzte lur sailaren muga, edo muga neurriak.

Ez dago egiterik ezarritako parametroa betetzen ez duen lur sail banaketa edo baturarik.

98. artikulua.- Gutxieneko lur sail eraikigarria.

Arau hauek edo arau hauek garatzen dituzten planek ezartzen dituzte lurzoru mota guztietarako lur sail eraikigarri minimoak. Ezarritakoa baino azalera txikiagoko lur sailak, beraz, ez dira eraikitzeak izango.

99. artikulua.- Lur-sailkatzeetarako gutxieneko eta gehieneko lur saila

1.- Arau hauetan edo beren garapenerako planetan zehaztutakoa da. Hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onartu eta gero eraturako lur sail berriek izan beharreko gehieneko eta gutxieneko azalera adierazten du.

2.- Parametro hori betetzen duten lur sail guztiak izango dira eraikigarriak.

100. artikulua.- Eraikuntzaren eta lur sailaren arteko erlazioa.

Eraikuntzak dituzten finak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi beharko da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu; banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzekotan izan ezik.

## 2. ATALA. LUR SAILEAN ERAIKUNTZAK IZAN BEHARREKO KOKAPENAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

101. artikulua.- Lur sailaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

Eraikinaren proiektzio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

a) Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo toki ireki publikoetarako lur eremu eta lur sail eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Plangintzak zehazten du lerrokadura. Eraikuntzak dituzten lur sailetan, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: lur saila ixten duen lerroa edo aurreko muga osatzen duen eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: ondoko lur sailtako eraikinak dira.

102. artikulua.- Lurreko erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lurretik altxatuta, eraikinak bertikalki duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: plangintzak bide publikoaren luzekako profila adierazteko jartzen duen lerroa da. Profil hori bidearen ardatzekoa izango da, besterik esaten ez bada. Eginak dauden bideetan, beste definizioz ez badago, dagoen profila izango da sestra.

b) Lurraren berezko kota: hirigintza-lanak hasi aurretik lurraren puntu bakoitzeko garaiera erlatiboa.

c) Nibelazio kota: hirigintza-lanak gauzatzeko eta garaiera neurtzeko +0 erreferentzia-kotatzat erabiltzen den garaiera.

103. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Hiri Antolamenduko Arauen erregulazioan erabiltzen diren eraikuntzen erreferentziak:

a) Itxiturak eta hesiak: lur saila mugatzeko, mugetan jartzen diren hesiak.

b) Fatxadaren planoak: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen planoak edo planoak. Fatxadako planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtengune eta teilatu hegal eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntzako lerroa: Behe solairuko eta lurreko fatxaden arteko elkargunea. Aurrekoa, albokoa, edo atzekoa izan daiteke, aurrez aurre duen mugaren arabera.

d) Mehelina edo mehelin-fatxada: Eraikuntza mugakidearekin hormatal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, lur sail bat bere lur sail mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

Artículo 97.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 98.- Parcela mínima edificable.

Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 99.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

1.- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 100.- Relación entre edificación y parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

## SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 101.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 102.- Definición de 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 sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 103.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

104. artikulua.- Mugetarainoko tartea.

1.- Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2.- Gerta daiteke arauak, eraikuntzatik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, kopuru bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lur sailaren forma irregularratik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) Eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea. b) Funtzionalitate onena lortzea. c) Lur sailak alibait toki irekirik handiena izatea.

105. artikulua.- Atzera-ematea.

1.- Eraikinen lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur zerrendaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxieneko balioa izan ditzake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzera-ematea ere.

2.- Behe solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzera-emateei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

106. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

Eraikinen fatxaden arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin behar da distantzia hori, eraikinen lur sail berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

107. artikulua.- Sakontasun eraikigarria.

Eraikin bateko barruko fatxada non kokatu behar den kopuruz (ez grafikoz) adierazten du. Fatxadaren puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia azken horrekin perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

108. artikulua.- Eraikuntzaren higadura eremua.

Kokapen parametroak aplikatu ondoren, lerrokaduren planoan eraikuntza non koka daitekeen grafikoki adierazten den eremua.

### 3. ATALA. ERAIKUNTZAK LUR SAILA OKUPATZEKO PARAMETRO ETA BALDINTZAK

109. artikulua.- Azalera okupagarria.

1.- Eraikuntzak okupa dezakeen lur sailaren azalera eraikigarria da azalera okupagarria.

2.- Azalera okupagarria honela adieraz daiteke:

a) Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzera-emateen erreferentziak bateratuta.

b) Gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lur sailaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da.

Okupazio koefizienteak gehieneko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako bes-teren batzuko bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehieneko okupazioa.

c) Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3.- Fatxadako planoek plano horizontalean egiten duten proiektzioen perimetroa da eraikuntzak okupatutako azalera.

110. artikulua.- Lur saileko azalera librea.

Dagozkion okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzeak ez den eremua.

### 4. ATALA. ERAIKINEN FORMAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

111. artikulua.- Eraikinen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Eraikinen gehieneko eta gutxieneko neurriak, oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek plangintzak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

112. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.

Lurretik ateratzen den zatien dimentsio bertikala da eraikin baten garaiera. Garaiera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinen solairuak erabili behar dira.

113. artikulua.- Jatorrizko kota.

1.- Plangintzak jartzen du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurrak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

Artículo 104.- Separación a linderos.

1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 105.- Retranqueo.

1.- Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 106.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 107.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 108.- Área de movimiento de la edificación.

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

### SECCIÓN 3ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 109.- Superficie ocupable.

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

c) Gráficamente en los planos de ordenación.

3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 110.- Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.

### SECCIÓN 4ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 111.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 112.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Artículo 113.- Cota de origen.

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- Eraikinaren beharrianak edo luraren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorpuztetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

114. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.

1. Jatorrizko kotatik erlaitza, teilatu hegala edo goiherainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

b) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko aldea (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoan elkartzen diren guneraino dagoen garaiera.

b) Garaiera osoa: eraikineko goihabe garaieraraino dagoen distantzia.

c) Teilatu hegala garaiera: teilatu hegala muturreko azpiko punturaino dagoen distantzia.

2. Gehieneko garaieraren zenbatekoa: plangintzak eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa.

3. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehieneko onargarriak.

115. artikulua.- Solairu kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) sartuko dira solairu kopuruaren zenbaketan.

116. artikulua.- Garaieraren baldintza aintzat hartzea.

Garaieraren baldintzetan gehienekoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela garaiera horretara arte heldu gabe eraikitzea. Hala ere, Udal bakoitzak gehieneko garaierara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitza.

117. artikulua.- Baimendutako gehieneko garaiera gainditzen duten eraikuntzak.

1.- Erlaitzaren eta teilatu hegala gehieneko garaieraren gainean eraikuntza hauek besterik ez dira onartuko:

a) Estalkiaren isurialdeak. Horiek ezingo dute atera fatxadatik eta patioetatik gehien ateratzen den azken solairuaren forjaren goiko ertzetik doan maldak osatzen duen planotik (malda % 50ekoa izango da gehienaz ere).

b) Eskailera-kaxen eta igogailu-kaxen erremateak. Erremateek erlaitz edo teilatu hegala garaieraren gainetik ezingo dituzte izan hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetro baino gehiago.

2.- Bestalde, erabakitzen den gehieneko garaiera osoaren gainetik ez da eraikuntzarik onartuko, aireztatze edo kea ateratzeko tximiniak, berogailuen tximiniak eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Eraikuntzako Teknologia Arauek erabakiko dute tximiniek ondo funtzionatzeko izan behar duten garaiera, eta Arau horiek izan ezean, era egokian eraikitzeko asmoa kontuan hartuz erabakiko da tximinien garaiera.

118. artikulua.- Solairuaren garaiera.

Elkarren segidako bi solairuaren forjen goiko aldean arteko distantzia bertikala da solairuaren garaiera.

119. artikulua.- Solairuaren garaiera libre.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala.

120. artikulua.- Solairua.

1.- Bertan jarduera bat egiteko prestatua dagoen azalera horizontal erabilgarri, estali eta egokitua da solairua.

2.- Hiri Antolamenduko Arauek solairu mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera libre ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko planoan behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko planoan kota horren gainetik duen solairua da.

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 114.- 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: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta -exceptuando áticos y entrecubiertas- con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

Artículo 115.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 116.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se esta agrediendo la imagen urbana.

Artículo 117.- Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones.

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%.

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.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 118.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 119.- Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 120.- Planta.

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

Erdisotoaren erabileraren araberakoa izango da garaiera librea, baina betiere berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairuztat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c) Behe solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagok lurreko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainean dagoen solairua. Solairuaren garaiera libre erabileraren eta lur motaren araberakoa izango da.

e) Teiltapea: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta erakinaren fatxada planoengandik bereiztuak izaten ditu fatxadak.

f) Estalkipea: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta okertutako estalkiaren eraikuntza-elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Solairu bat estalkipekotzat hartzeko hegalkinaren kotatik oinaren forjatuaren goialderaino gehenez ere metro 1eko distantzia egongo da.

2.- Erabilerako arauak besterik ez badiote, gutxienez berrehun eta berrogeita hamar zentimetroko (250 cm) garaiera libre izango dute pertsonak era iraunkorrean erabiltzeko sestra gaineko lokalek.

#### 4. KAPITULUA. ESTETIKAKO BALDINTZAK

##### 121. artikulua.- Definizioa.

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen eraikuntzari eta gainerako hiri-eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira estetikako baldintzak.

##### 122. artikulua.- Aplikazioa.

Udal lizentzietatik atxikitako jarduera guztiei aplikatzen zaizkie estetikako baldintzak. Kapitulu honetan baldintza estetikoko arautuko dira.

##### 123. artikulua.- Hiriko estetika babestea.

1.- Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokien (eraikinak taldeko edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuak dagokien ere. Beraz, hiriaren irudiarengan edo natur paisaiarengan eraginik izan dezaketen jarduerak Udalaren irizpideen araberakoak izan beharko dute. Aurretik aipatutakoak betetzeko, debekatu egingo dira udal eremuak ez diren eraikuntza edo egitura teknikoak imitatzen duten akabera materialak erabiltzea eta udal eremuari arrotz zaizkien herri-arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea.

Eraikuntzan erabiltzen diren materialek Arabar Errioxako tradizioko arkitekturaren erabili ohi direnekin bateragarriak izan beharko dute. Debekatuta daude kolore deigarriak, egitura distiratsuak, eta bereziki, aluminio koloreko txapak eta zurak.

Eraikinen bolumetriak inguruneko eraikuntzek izan ohi dutenarekin bateragarriak izan beharko dira. Hala, gorputz nagusiaren oina karratua edo laukizuzen itxurakoa izan beharko da. Oina lauki edo laukizuzen itxurakoa duten, gorputz nagusia ukitzen duten edota hura ebakitzen duten bigarren mailako gorputzak ere onartzen dira.

2.- Eraikin berriek eta lehendik dauden aldaketek bere inguruneko ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Horretan, LAHALTBko 138. artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

Hori lortzeko honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forjakoagune, zulo eta mazozoen erritmo eta neurri, osaketa, kolore eta eraikuntza-xehetasun egokiak. Eraikuntza berriak eraikuntza zaharretara eta ingurunera behar bezala egokitzen direla ziurtatzeko, horiek inguruan sortarazten duten eraginaren azterketak eska daitezke. Azterketa horiek egiteko eraikin berrien pareko kale eta plaza guztien agiri grafikoak eta eraikinak ikusten diren eremuko beste alderdiak erabili behar dira.

3.- Alorreko planek, plan bereziek edo xehetasuneko estudioek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, inguruarekiko eraginaren ikerketen bidez. Eraikinen begiratze-puntu ohi-

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de la 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: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Para que una planta sea considerada como bajocubierta, la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no podrá ser superior a 1 m.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

##### Artículo 121.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

##### Artículo 122.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo.

##### Artículo 123.- Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga. A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la Rioja Alavesa, prohibiéndose los colores estridentes, las texturas brillantes y en particular las chapas y carpinterías de aluminio en su color.

Las edificaciones deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en la zona, de tal manera que el cuerpo principal tendrá planta cuadrada o rectangular, admitiéndose cuerpos secundarios que a su vez adopten en planta la forma de rectángulos o cuadrados tangentes al cuerpo principal o bien intersecados con él.

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del T.R.L.S.

A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieren frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre

koenen ikuste-mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku-puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuak oinarritzat hartuz arrazoituko da azkenean hartzen den erabakia. Gutxieneko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a) Espazio irekien sistema (berdeguneak eta bide handiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak eta oinezkoentzako ibilbideak) errespetatu behar ditu.

b) Eraikinak bide perimetraletatik ikus daitezten eta begiratze-puntu ohiko eta garrantzitsuenetarako ikuskera izan dezaten, non eta nola kokatuko diren erabakitze irizpideak izan behar ditu.

c) Hirigintza eta eraikuntza aurrera eramateko eta lorategiak egiteko materialak nahiz haientzat guztientzat onartutako koloreak era harmonikoan erabiltzeko hautapen irizpideak edo irizpide alternatiiboak ezarri behar dira.

Onartutako egitura formalaren diagrama eta eskema-planoe-tan irudikatu behar dira konponbideetako erabakiak eta baldintzak (irudikatu beharreko egitura oinplanokoa edo aurretiko bistakoa da, eta 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan egin behar da). Idatzizko azalpen eta adierazpenak ere egin behar dira, etorkizuneko garapenaren izaera bideratzeko.

#### 124. artikulua.- Fatxadak.

1.- Eraikitzeak fatxadaren eragina duenean edo ondoan edo alboetan banan-banako babes duen eraikinak daudenean, fatxada berriaren eraketa alde aurretik dauden fatxadei egokitu zaie, eraikuntza berriaren eta ondokoen arteko eraketako erreferentzia-lerroak (erlaitzak, hegala, inposta, hegalkinak, zokaloak, itxiturak, eta abar) bateratuz.

2.- Edonola ere, fatxadetako konposizioetan, hutsune eta tarte trinkoen arteko proportzioaren eta erritmoen soluzioak hurrengoei egokitu zaizkie: eraikuntzaren eta ingurune-tipologia-ezaugarri, eta katalogatutako eraikuntzen ezaugarri espezifiko (horrelakorik egonez gero eta horien hurbiltasunak horretara behartuz gero). Nolanahi ere, fatxadaren azalera osoaren aldean, tartearen proportzioa ezingo da izan % 35 baino gehiagokoa.

3.- Alboetako eta atzealdeko fatxadek aurrealdeko fatxadaren antzeko osaketa-baldintza eta materialak izango dituzte.

#### 125. artikulua.- Behe solairuen tratamendua.

Eraikuntzetako behe solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada errespetatuz egin behar dira.

#### 126. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

1.- Katalogatu gabeko eraikinetan, dagoen fatxada baten ezaugarriak alda daitezke, betiere dagokion proiektuaren arabera, baldin multzo arkitektonikoaren emaitza eta mugakideekiko harreman orekatsua ziurtatzen bada.

2.- Dauden zabalzak edo balkoiak itxeko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hau eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

3.- Zabaltzak edonola itxi diren eraikinen kasuan, Udalak jabe-iei itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

4.- Pertsiana bilgarrietarako nahiz eguzki oihaletarako ezin daiteke kanpo burualtxaturik erabili, baldin eraikineko jabe guztiek hutsune guztietan eredu berberari jarraitzeko erabakia hartu ez badute.

#### 127. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

1.- Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak irtenunetat edo hegalkintzat hartzen dira, hala nola, balkoiak, begiratoriak, balkoi korrituak, zabaltza estaliak eta hegalkin itxiak. Hauen definizioak hurrengoak dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den barea, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere lauogeita hamar zentimetro (90 cm) zabal da eta ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) luze. Balkoia babesteko elementuen eraikitze-irtenbidearen eta diseinuaren menpekotasunik gabekoa da balkoia.

b) Balkoi bati, ehun eta berrogei zentimetroa (140 cm) baino luzeagoa denean balkoi korritua deitzen zaio.

la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### Artículo 124.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese, no pudiéndose superar en ningún caso la proporción de huecos en relación con el área total de fachada, del 35%.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

#### Artículo 125.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### Artículo 126.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### Artículo 127.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c) Zabaltza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtenunea, azken kasu horretan baldin aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den zabaltzak galeria irekia edo etxe-egutera du izena.

d) Hona hemen zer hartzen dugun begiratokitzat: 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.

e) Hegalkin itxiak begiratokiak ez diren fatxadaren irtenuneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

2.- Sartuta dauden terrazan sakonera ez da zabaltza horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

128. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak.

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenuneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a) Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzearen erdia baino handiagoa izan behar. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtenunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko garaiera libre hiru-rehun eta berrogei zentimetrokoa (340) da.

129. artikulua.- Estalkiak, erlaitzak eta hegalak.

Eraikinaren gorputz nagusiko estalkiak beti izan beharko dira bi, hiru edo lau isurialdekoak. Lau isurialdekoak badira, hegalak garaiera berean izan ditzakete (forma normala), edota, faldoi nagusiak baino gorago dauden faldoiekiko hegalak.

Bigarren mailako gorputzen estalkiak isurialde bateko edo biko faldoiak izan behar dira; gorputz nagusiko faldoiren baten maldaren bat jarrai dezakete, edota beherago egon daitezke, betiere, goihabea ez badute gorputz nagusiko hegalean bat baino gorago.

Eraikitza nagusien estalkien gehieneko malda % 50ekoa da, eta gutxienekoa % 25ekoa; bigarren mailako eraikinetan, % 20koa. Argi egiteko mandioak onartzen dira, baldin fatxada edo hormatal bakoitzaren % 15 baino gehiago hartzen ez badute; unitate bakoitzeko, gehienez 1,30 metroko zabal izan beharko dute.

Ez dira onartzen mantsarda erako formak ez eta teiltupe atzera emanak ere. Estalkiko forjatuan egindako argizuloak eta leihoak bakarrik onartzen dira. Ezin izango dira nabarmendu euren arkubarneratik, ez eta euren arkugaineratik ere, aurreko paragrafoan azaltzen diren tradizioko mandioetan izan ezik.

Hegalek kanpo lerrokaduratik izan dezaketen gehieneko irtenunea ehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (150) da, eta gutxienekoa hirurogei (60) zentimetrokoa, zona bakoitzeko berariazko arautegiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu. Baldin 4 metroko garaieraren azpitik badago, gutxienez 0,30 metro atzera eman beharko da espaloiaren zintarritik (halakorik izanez gero).

130. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galazaita dago markesinak eraikitzea.

131. artikulua.- Portadak eta erakusleihoak.

Hurrengoek ezin dute behe solairuan kanpo lerrokadura gainditu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenuneek, dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elementuek. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtenunerik baimenduko.

132. artikulua.- Eguzki oihalak.

Eguzki oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloiaren sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloiaren zabalera hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gainditu. Eta, betiere, dagoen arboladia errespetatu behar dute.

133. artikulua.- Hesiak

1.- Orubeetan nahiz Udalak hala xedatzen dituen lur guztietan hesien bidez itxitura iraunkorrak jarri behar dira. Hesiak lerrokadura

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

Artículo 128.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Los salientes permitidos respecto a la alineación 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; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 129.- Cubiertas, cornisas y aleros.

Las cubiertas del cuerpo principal de la edificación serán siempre a dos, tres o cuatro aguas, permitiéndose en este último caso los aleros a igual altura (forma normal) o bien faldoncillos con aleros más elevados que los de los faldones principales.

Las cubiertas de los cuerpos secundarios serán a su vez faldones inclinados a una o dos aguas que pueden continuar la caída de alguno de los faldones de cubrición del cuerpo principal o desarrollarse a un nivel inferior, pero no tener su cumbrera a un nivel más elevado que alguno de los aleros de aquel.

La pendiente máxima de las cubiertas serán de un 50% y la mínima de un 25% en las edificaciones principales y un 20% en las secundarias. Se admiten buhardillas de iluminación siempre que su desarrollo no afecte más del 15% de la longitud de cada fachada o paño de cubierta, con una anchura máxima por unidad de 1,30 ml.

No se admiten fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados. Se prohíben lucernarios y ventanas siempre que estén incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós, ni de su extradós, salvo el caso de buhardillas tradicionales citado en el párrafo anterior.

El saliente máximo de los aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros ni será menor de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona. En el caso de estar a una altura inferior a 4 m., deberá retranquearse un mínimo de 0,30 m. respecto del bordillo de acera si existiera.

Artículo 130.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 131.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 132.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 133.- Vallados.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situa-

ofizialean ezarriko dira, eta osagai dituzten materialek egonkortasuna eta egoera onean irautea ziurtatu behar dute.

2.- Hiri lurrean gehienez ere ehun zentimetroko (100) garaiera duten elementu itxiekin itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailaekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino.

3.- Pertsoneri edo animaliei lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez ixtea ez da inola ere baimenduko.

4.- Lur hiritarrezinean lur sailak sareekin (abeltzaintza motakoak) bakarrik itxi daitezke, 1,50 metrotaraino. Eraikin bakartuak salbuesita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituakoa da.

5.- Landare itxiturak: Mugatik —edo, hala badagokio, lerrokatuak— gutxienez 50 cm-tan atzera emango dira eta hegalkinak ezin du bide publikoa hartu.

#### 134. artikulua.- Arboladia babestea.

1.- Berdegune edo atsedeen eta aisialdiko gunearen kalifikazioa izan ez arren, herri eremuan alde aurretik dagoen arboladia babestu eta zaindu behar da. Ezinbestez arbola batzuk kentzea beharrezkoa denean, eragina gazteenetan eta txikienetan bakarrik izan dezan lortzea izan behar da helburua.

2.- Herri bideetan galtzen diren arbola guztiak ahalik eta lasterren ordezkatu behar dira.

3.- Obrak arbolaren batean, publikoan zein pribatuan, eragina izan dezakeenean, dagokion baimen eskaeran adierazi behar da, eta eman beharreko gaur eguneko egoeraren plano tipografikoetan bere kokapena adierazi. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei zentimetrotan (180 cm) estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

4.- Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, herri bideetan dauden arbolak desagertzen direnean, arbola horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkapen hori desagertutako espeziei berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako arboladiaren ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

### 5. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

#### 1. ATALA. ERAIKUNTZA ALDERDIAK, ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK ETA JOLAS JARDUERAK

##### 1. idatz zatia. Atarikoak.

#### 135. artikulua.- Definizioa.

Eraikuntzaren higieni eta osasun baldintzak ezarri dira behar bezala eraiki dadin eta pertsonen lokalak erabiltzen dituztenean osasungarritasun-egoera egokia ziurtatuta egon dadin.

#### 136. artikulua.- Aplikazioa.

Kalitate eta higieni baldintzak eraikitze obra guztiei aplikatu behar zaizkie, oin berrikoak, berreraikitzeak edo eraberritzeak direla ere.

Eraikuntzako gainerako esku-hartzeetarako ere aplikagarri izan go dira, arau hauen 17. artikulua zehaztutako irispeneren arabera.

#### 137. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Arau hauek xedatzen ez dituzten kalitate eta higieni baldintzei dagokienez, sektoreko eraikuntzen kalitateari buruzko arautegiek eta oinarriko arauak xedatutakoa bete behar da (gaur egun indarrean dauden edo etorkizunean egongo diren arautegiak edo arauak).

#### 138. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza honetan jasotako arauak nahitaez bete behar dira bai establezimendu publikoetan, bai aisialdiko jardueretan.

Aurrerantzean, kapitulu honetan establezimendu nahiz jarduera aipatzen diren bakoitzean, Ikuskizun Publiko eta Aisialdiko Jardueren Zaingune Araudi Orokorrean araututako establezimendu publiko nahiz aisialdiko jardueren ari garelako ulertu behar da.

#### 139. artikulua.- Aldi baterako araudia.

Ordenantza hau promulgatu baino lehenagotik dauden establezimenduek, baldin ordenantzan xedatutakoa betetzen ez badute, ondoko baldintzak bete behar dituzte:

dos en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima en el Suelo Urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4.- En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con malla de tipo ganadero de 1,50 metros de altura máxima. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

5.- Cierres vegetales: Se retranquearán un mínimo de 50 cm. respecto al lindero o en su caso alineación, sin que el vuelo pueda invadir la vía pública.

#### Artículo 134.- Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- 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.

4.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

### CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

#### SECCIÓN 1ª. ASPECTOS CONSTRUCTIVOS, ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

##### Apartado 1. Preliminares.

#### Artículo 135.- Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### Artículo 136.- Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

#### Artículo 137.- Condicionamiento general.

Las presentes Normas remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

#### Artículo 138.- Ámbito de aplicación.

Las prescripciones recogidas en la presente Ordenanza son de obligatoria observancia tanto para los Establecimientos Públicos como para las Actividades Recreativas.

En lo sucesivo, toda referencia que se haga en este capítulo a las palabras establecimiento o actividad deberá entenderse dirigida a cualquiera de los Establecimientos Públicos o Actividades Recreativas, regulados en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Artículo 139.- Régimen transitorio.

Aquellos establecimientos existentes con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, y que no se ajusten a lo dispuesto en la misma, deberán adaptarse a ella en las circunstancias siguientes:



- a) Bi (2) urteko epean, hura indarrean sartzen denetik hasita.
- b) Interesdunak establezimendua eraberritzeko obrak egiteko baimena eskatzen badu.
- c) Titulartasuna aldatzean, irekitzeko baimen berria emateko bete beharrekoa baita.

#### 140. artikulua.- Egokitze prozedura

Ondorengo da aurreko artikuluan aipatutako egokitzea kontrolatzeko egin beharreko prozedura administratiboa:

- a) Jarduerak instalazio proiektua badu, eranskinaren bi ale aurkeztu behar zaizkio. Ahalmena duen teknikariak egina, establezimendua ordenantzari egokitzeko behar diren aldaketak jasotzen dituen. Udalak aldaketa horientzat aldeko txostena egiten badu, obra baimena emango zaio, izapide egokiak egin ostean.

Obrak egin ondoren, titularrak Udalari jakinarazi behar dio, hartara Udalekoek egiaztatzeko bisita egin dezaten. Bisita horren ostean egindako txostena aldekoa bada, establezimenduko titularrak kontrol plaka (hurrengo artikuluan aipatua) jasoko du.

- b) Jarduerak instalazio proiekturik ez badu, eta establezimendua aurreko artikuluko a) eta b) baldintzen arabera egokitzen bada, artikuluko honetako a) idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio. Aurkeztutako dokumentuak establezimenduaren Jarduera Kaltegabea Irekitzeko Udal Baimenaren espedientean artxibatuko dira.

Egokitzearen arrazoia aurreko artikuluko c) baldintza bada, instalazio proiektua aurkeztu behar da, irekitzeetan bezala.

#### 141. artikulua.- Kontrol plaka erakustea.

Ordenantza hau indarrean sartu eta bi urteko epean, establezimendu guztiek kontrol plaka jarri behar dute, lokaleko ohiko sarbidean, 1,80 metroan. Plaka hori eta horren fotokopia bat Udalak emanango du. Hauek dira baldintzak:

- a) Irekitze berriko jarduerak. Irekitzeko udal baimenarekin batera emango da.
- b) Lehendik dauden jarduerak. Ondoko dokumentuak aurkeztuta:
- Irekitzeko udal baimena (jarduera kaltegabea nahiz gogaitgarria)
  - Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga.
  - Ahalmena duen teknikoak sinatutako txostena, jarduera ordenantza honetan xedatutako aginduetara egokitzen dena egiaztatzen duena. Txosten horretan establezimenduak hartzen duen eraikitako azalera guztia zehaztu behar da.

Txosten horretan establezimendua ordenantza honetako baldintzetara egokitzeko aldaketak egin behar direla esaten bada, aurreko artikuluan deskribatutako prozedura amaitutakoan emango da kontrol plaka.

#### 142. artikulua.- Zigor espedientea.

Bi urteko epea igaro ondoren, kontrol plaka eskatu ez duten establezimendu guztien aurka zigor espedienteari hasiera emango zaio. Alegazio epearen ostean jarduera ixteko erabaki daiteke.

#### 143. artikulua.- Kontrol plaka mantentzea.

Kontrol plakan dauden datu guztiak irakurtzeko moduan egongo dira. Datuen bat ezabatuta edo aldatu izanaren arrastoak izango balitu, jardueraren jabeak beste plaka bat eskatu beharko du. Gainera, gertakizun horretan egongo lirakeen baldintzen arabera, zigorra aplikatu lekiok.

#### 144. artikulua.- Egokitzetik salbuestea eta neurri zuzentzaileak.

Baldin 139. artikuluan zehaztutako establezimenduen egokitzea ezinezkoa bada, Udalak, udal zerbitzu teknikoek proposatuta, baldintza hau jarriko dio establezimenduari, jarduera egiten jarraitu ahal izateko: pertsonen eta ondasunen babesa nahiz segurtasuna bermatzeko, Udalak egokitzea dituen neurri zuzentzaileak betetzea.

#### 145. artikulua.- Establezimenduak kategoriatan sailkatzea.

Establezimenduen kategoriatan araberako betebeharrak eskatuko zaizkie. Hartara, ordenantza honen ondorioetarako, jarduerak kategoriatan sailkatu ditugu:

- a) En el plazo de 2 años, a partir de su entrada en vigor.
- b) En caso de solicitarse por el interesado Licencia de Obras para efectuar reformas en el establecimiento.
- c) En los casos de los cambios de titularidad, como requisito previo para la concesión de la nueva Licencia de Apertura.

#### Artículo 140.- Procedimiento para la adaptación.

El procedimiento administrativo a seguir para controlar la adaptación a que se alude en el artículo anterior, será el siguiente:

- a) Si la actividad dispone de Proyecto de Instalación, se presentará por duplicado un Anexo al mismo, ejecutado por técnico competente, en el que se recojan las modificaciones necesarias para la adaptación del establecimiento a la Ordenanza. Si estas modificaciones son informadas favorablemente por el Ayuntamiento, se concederá, previos los trámites oportunos, la Licencia de Obras.

Una vez realizadas las obras, se notificará por el titular tal circunstancia al Ayuntamiento, a fin de que se realice una visita de comprobación. Si el informe realizado tras esta visita es favorable, se concederá al titular del establecimiento la Placa de Control a que hace alusión el artículo siguiente.

- b) Si la actividad no dispone de Proyecto de Instalación y la adaptación del establecimiento se realiza en base a las circunstancias a) y b) previstas en el artículo anterior, se procederá como en el apartado a) de este artículo. La documentación presentada quedará archivada en el expediente que contiene la Licencia Municipal de Apertura Inocua del establecimiento en cuestión.

En caso de que el motivo de la adaptación sea el supuesto c) del artículo anterior se presentará Proyecto de Instalación como si de una apertura se tratara.

#### Artículo 141.- Exhibición de la Placa de Control.

En el plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, todos los establecimientos deberán colocar junto al acceso habitual del local y a una altura de 1,80 metros, la Placa de Control del mismo. Esta placa, junto con una fotocopia de la misma, se concederá por el Ayuntamiento en las siguientes circunstancias:

- a) Actividades de nueva apertura.- Se concederá conjuntamente con la Licencia Municipal de Apertura.
- b) Actividades ya existentes.- Presentando la siguiente documentación:
- Licencia Municipal de Apertura (Inocua o molesta).

#### - Impuesto de Actividades Económicas.

- Informe suscrito por técnico competente, en el que certifique que la actividad se ajusta a las prescripciones establecidas en esta Ordenanza. En este informe se detallará la superficie total construida que ocupa el establecimiento.

Si en este informe se contempla la necesidad de realizar modificaciones en el establecimiento a fin de adaptarlo a las exigencias de esta Ordenanza, se concederá la Placa de Control una vez finalizado el procedimiento descrito en el artículo anterior.

#### Artículo 142.- Expediente sancionador.

A todos aquellos establecimientos que transcurrido el plazo de dos años no hayan solicitado la Placa de Control, se les incoará expediente sancionador, tras cuyo plazo de alegaciones podrá decretarse incluso la clausura de la actividad.

#### Artículo 143.- Mantenimiento de la Placa de Control.

Todos los datos que figuran en la Placa de Control se encontrarán perfectamente legibles. Si alguno de ellos se encontrara borrado o con síntomas de haber sido modificado, será obligación del titular de la actividad solicitar una nueva placa, sin perjuicio de la sanción que pudiera aplicársele, según las circunstancias que concurrieran en el hecho.

#### Artículo 144.- Exención de la adaptación y medidas correctoras.

Si la adaptación de los establecimientos existentes a que se alude en el artículo 139 fuera de imposible cumplimiento, el Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales, condicionará la continuación de la actividad al cumplimiento de las medidas correctoras que estime convenientes para garantizar la protección y seguridad de las personas y los bienes.

Artículo 145.- Clasificación de los establecimientos en categorías.

Los requisitos exigidos a los distintos establecimientos serán en función de la Categoría de los mismos. De esta forma, las distintas actividades quedan clasificadas, a efectos de esta Ordenanza, en las siguientes Categorías:

- A kategoria. 50 m<sup>2</sup> baino eraikitako azalera txikiagoa hartzen duten establezimenduak.

- B kategoria: Berdin, 50 eta 100 m<sup>2</sup> bitartean.

- C kategoria: Berdin, 100 eta 200 m<sup>2</sup> bitartean.

- D kategoria: Berdin, 200 eta 500 m<sup>2</sup> bitartean.

- E kategoria: Berdin, 500 m<sup>2</sup> baino handiagoa.

146. artikulua.- Edukierari buruzko zehaztapenak.

Establezimenduaren edukiera honela zenbatu behar da: azalera 2 m<sup>2</sup>-ko, pertsona bat.

Jardueraren titularrak establezimenduaren okupazio mailaren etengabeko kontrolaren erantzule da. Beraz, hark kontrolatu behar du establezimenduaren instalazio baimenan nahiz kontrol plakak ezarritako edukiera ez gaititzea.

147. artikulua.- Kategoria aldatzea.

Establezimenduaren titularrak eraikitako azalera gehitzea erabakitzen badu, eta horrek establezimenduaren kategoria aldatzea baldin badakar, kategoria berrira egokitzeko beharrezko aldaketak egin beharko ditu.

Ordenantza hau onartu aurretik zeuden establezimenduak eraberritu nahiz egokitzeko obrak egiten direnean, beharrezkoa izango da, obra horiez baliatuz, obrek eragindako zati, zerbitzu edo instalazioak ordenantzara egokitzea. Ondorioz, ez dute baimenik jasoko berritze nahiz egokitzeak eragindako ezaugarri zaharrak mantentzeko obrek, baldin ezaugarri horiek Ordenantzaren xedatutakoarekin bat ez badatoz.

148. artikulua.- Establezimenduetan eskura izan beharreko agiriak

Establezimenduetan honako dokumentuak eduki behar dira beti:

- Irekitzeko udal baimena.

- Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga.

- Kontrol plakaren fotokopia (halakorik izanez gero).

- Mantentze kontratua, suaren aurkako instalazioei buruzkoa, eta enpresa adituak sinatua.

- Arau hauetako 141. artikuluan adierazitako txostenak.

2. idatz zatia. Egiturazko baldintzak.

149. artikulua.- Sestra baino beheago dauden lokalak

Kanpoko sestraren azpitik dauden lokalak Ordenantzaren jasotako jardueraren baterako bakarrik erabil daitezke, baldin sestraren eta establezimenduko zoruaren arteko aldea 4 m baino gutxiagokoa bada.

150. artikulua.- Sarbide eskaileren eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak.

Establezimendu horien eskailerek ondoko baldintzak bete behar dituzte:

a) t/h erlazioa eskailera osoan zehar konstantea izan behar da eta 2t+h erlazioa beti 60 baino handiagoa eta 65 baino txikiagoa izan behar da, non t arrapalaren neurria den, 13 cm-tik 18,5era bitartekoa izango dena, eta h mailagainaren neurria izango den, gutxienez 28 cm-koa izango dena.

b) Eskudelak jarri behar dira ondoren ezarritakoetan:

- 1,50 m baino gutxiagoko zabaleretan eskudela bat jarri behar da, gutxienez.

- Eskudela 1,50 eta 2,40 artean jarriko dira.

- 2,40 m baino gehiagoko zabaleretan, adierazitakoez gain, tar-teko eskudela ere jarri behar da.

- Eskudelak jartzean, 16/83 Dekretuaren (Eusko Jaurlaritzako Traba Arkitektonikoak Kentzeko Araudiari buruzkoa) 7. artikuluko 3. paragrafoan xedatutako jarraitu behar zaie.

c) Larrialdietarako argiak izan behar dituzte; ohiko argiek huts eginda ere, gutxienez 5 luxeko argia bermatzeko adina. Argien indarra mailetatik 1 m-ra neurtuko da, eta eskailera guztian zehar.

Establezimenduaren ezaugarriak direla eta, ohiko argiztatzea 10 lux baino gutxiagokoa izango dela aurreikusten bada, mailak non dauden adierazteko argiak jarri behar dira. Argi horiek larrialdietako argiekin batera ere funtzionatu behar dute.

- Categoría A: Pertenecen a esta Categoría todos los establecimientos que ocupen una superficie total construida menor de 50 m<sup>2</sup>.

- Categoría B: Idem. entre 50 y 100 m<sup>2</sup>

- Categoría C: Idem. entre 100 y 200 m<sup>2</sup>

- Categoría D: Idem. entre 200 y 500 m<sup>2</sup>.

- Categoría E: Idem. mayor de 500 m<sup>2</sup>

Artículo 146.- Determinaciones del Aforo.

El aforo de un establecimiento se determinará contabilizando una persona por cada 2 m<sup>2</sup> de superficie.

El titular de la actividad será el responsable del control permanente del grado de ocupación de su establecimiento, a fin de que no se supere el aforo asignado al mismo que figura en su Licencia de Instalación o bien en su correspondiente Placa de Control.

Artículo 147.- Cambio de categoría.

Si el titular de un establecimiento decidiera ampliar la superficie construida del mismo, y esta ampliación suponga un cambio de Categoría del establecimiento, deberá realizar las modificaciones necesarias en el local, de modo que se ajuste a las condiciones establecidas para la nueva Categoría adquirida.

Toda obra de reforma o adaptación de los establecimientos ya existentes con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, deberá servir para poner en armonía con la misma, las partes, servicios o instalaciones a que afecte, y por consiguiente, no se autorizarán obras que consagren las características antiguas, afectadas por la reforma o adaptación, cuando tales características no estén de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 148.- Documentación disponible en los establecimientos.

En los establecimientos deberán encontrarse en todo momento los siguientes documentos:

- Licencia Municipal de Apertura.

- Impuesto de Actividades Económicas.

- Fotocopia de la Placa de Control (en caso de disponer de ella).

- Contrato de mantenimiento, suscrito con empresa especializada, de las instalaciones exigidas para la lucha contra incendios.

- Informes a que se refiere el artículo 141 de estas Normas.

*Apartado 2. Requisitos de tipo estructural.*

Artículo 149.- Locales por debajo de la rasante.

Los locales situados por debajo del nivel de la rasante exterior, solo podrán ser utilizados para algunas de las actividades recogidas en esta Ordenanza cuando la diferencia entre el nivel citado y el de suelo del establecimiento sea inferior a 4 m.

Artículo 150.- Condiciones constructivas y técnicas de las escaleras de acceso.

Las escaleras de estos establecimientos cumplirán con los requisitos siguientes:

a) La relación t/h será constante a lo largo de toda la escalera y cumplirá la relación 2t+h será superior a 60 e inferior a 65, donde t es la dimensión de la tabica, que estará comprendida entre 13 y 18,5 cm. y h, la dimensión de la huella, que será como mínimo de 28 cm.

b) Se instalarán pasamanos en las condiciones y casos que se estipulan a continuación;

- Para anchos inferiores a 1,50 m., se dotará de un pasamanos como mínimo.

- Entre 1,50 y 2,40 se colocarán dos pasamanos.

- A partir de 2,40 m. de anchura se instalará, además de los indicados, un pasamanos intermedio.

- La instalación de los pasamanos se ejecutará según las especificaciones dispuestas en el párrafo 3 del artículo 7 del Decreto 16/83 de 19 de diciembre del Gobierno Vasco sobre Normativa para la supresión de Barreras Arquitectónicas.

c) Dispondrán de puntos de alumbrado de emergencia suficientes para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 5 lux, en el caso de fallo del alumbrado ordinario. El nivel de iluminación se medirá a 1 m. de los peldaños y a lo largo de todo el recorrido de la escalera.

Si dadas las características del establecimiento fuera previsible un nivel de alumbrado ordinario inferior a 10 lux., se instalarán pilotos de señalización de los peldaños. Estos pilotos entrarán también en funcionamiento con el alumbrado de emergencia.

d) Eskailera duten tarteek gehienez 13 maila eta gutxienez 3 maila izango dituzte. Dauden desnibelak saihesteko 12 eskailera maila baino gehiago jarri behar diren kasuetan, bide erdian eskailera buruak egingo dira, 1,20 metroko luzera izango dutenak.

e) Eskailera makurrak onartuko dira, mailagainaren neurria gutxienez 28 cm-koa bada, beheko muturretik 50 cm-ra neurtuta. Mailagainak ezin ditu kanpoko ertzetik 42 cm gainditu.

f) Eskaileren zabalera establezimenduaren kategoriaren arabera izan behar du, nahiz sarbide diren establezimenduaren zonen arabera. Gutxienezko zabalera 120 cm dira. Sarbide diren zona erabilera publikokoa ez bada (bildegia, upelategia, bulegoa...), zabalera 80 cm izan behar ditu gutxienez.

g) Eskailera finkoak izan behar dira. Ez dira onartzen arrapala baskulagarriak, eskailera luzagarriak... Alabaina, eskailera mekanikoak onartzen dira.

h) Eskailera-mailek ez labaintzeko material tiraren bat izan behar dute, azalerarekin behar bezala berdinduta.

151. artikulua.- Sarbide ateen eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak.

Establezimenduetara sartzeko ate guztiek ondoko baldintzak bete behar dituzte:

a) 80 eta 120 cm arteko zabalera duten orriz osatutakoak.

b) Elkarren ondoko ateak direnean, bi orri izan behar dituzte, 90°-ko birakoak.

c) Ateak beti itxita edukitzeko gailuak izan behar dituzte, hala nola, malgukiak edo tenkagarriak.

d) Irekitze maniobran, ezingo dute dauden fatxadaren sestra gainditu.

e) Jardueraren funtzionamendu ordutegian libreki irekitzeko moduan egon behar dira.

152. artikulua.- Sarbideen gutxienezko zabalera librea.

Bai ateeak bai eskailerek, araututako gutxienezko zabalaren % 95 baino handiagoa den gutxienezko zabalera librea izan behar dute.

153. artikulua.- Sarbide arrapalen eraikuntza baldintzak

3 eskailera maila baino gutxiago behar dituzten hustuketa bideen desnibelak igarotzeko zati horizontaletan, % 8 baino malda gutxiago arrapalak ezarri behar dira.

Baldintza horretatik aske geratzen dira ordenantza hau indarrean sartu aurretik zeuden A, B eta C kategorietako lokalak. Hala ere, lokal horiek 150.c artikuluan xedatutakoa bete behar dute.

154. artikulua.- Sarbideko ate bikoitzen baldintzak.

Ekainaren 11ko 171/1985 Dekretuak, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Politika eta Garraio Sailarena, 1.º go Atalaren 1.º kapituluaren 3.2.3 puntuan xedatutakoaren arabera, sartzeko ate bikoitza izan behar duten establezimenduek begiratuko dute ate biak kanpoaldera irekiko direla eta horien arteko gutxienezko distantzia 1,20 metro izango dela, orriak 80 cm zabal badira eta 1,60 metro izango dela 120 cm zabal badira.

155. artikulua.- Sestrarekiko erlazioa kategorien arabera.

Ordenantza honen ondorioetarako, establezimendu bat nahiz establezimendu baten erabilera publikorako zona bat kanpoko sestrarekiko mailan ez dagoela hartuko da, aldea jarraian ezarritako balioak baino handiagoa bada:

A kategoriako establezimendua: 120 cm.

B eta C kategorietako establezimenduak: 100 cm.

D eta E kategorietako establezimenduak: 80 cm.

156. artikulua.- A kategoriakoen sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- A kategoriako establezimenduetara sartzeko ateak, kanpoko sestraren maila berean izanik, gutxienez 80 cm-ko zabalera izan behar du. Irekitzearen noranzkoa kanporanzkoa nahiz barruranzkoa izan daiteke. Gutxienezko garaiera 2,80 m-koa da, baldin establezimenduaren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apainagarriak badaude. Puntu horretako garaiera librea ezin izango da 2,5 m baino txikiagoa.

2.- Establezimendua kanpoko sestraren mailan ez badago, eta sarbidea eskailera nahiz arrapala bidez egin behar bada, elementu horien zabalera 120 cm-koa izan behar da gutxienez. Horrelakoetan

d) Los tramos escalonados tendrán un máximo de 12 peldaños y un mínimo de tres. En los supuestos en que para salvar los desniveles existentes fuera necesario disponer de más de 12 peldaños, se construirán mesetas intermedias con una longitud de 1,20 metros.

e) Se admitirán las escaleras curvas, siempre que tengan al menos 28 cm. de huella, medido a 50 cm. del extremo inferior, no sobrepasando dicha huella los 42 cm. en el borde exterior.

f) El ancho de las escaleras estará en función de la Categoría del establecimiento o zona del mismo a que den acceso, siendo el ancho mínimo de 120 cm. Cuando la zona a que den acceso no sea de uso público (almacén, bodega, oficina, etc.), se podrá reducir la anchura hasta 80 cm.

g) Las escaleras serán fijas, no admitiéndose ningún sistema de rampas basculantes, escaleras extensibles, etc., excepto las escaleras mecánicas.

h) La huella de los escalones dispondrá de una o varias tiras de material antideslizante, perfectamente enrasadas con la superficie de la misma.

Artículo 151.- Condiciones constructivas y técnicas de las puertas de acceso.

Todas las puertas o conjunto de puertas de acceso a los establecimientos, cumplirán los requisitos siguientes:

a) Estarán formadas por hojas cuya anchura esté comprendida entre 80 y 120 cm.

b) Cuando se disponga de una serie de puertas contiguas, las mismas serán de dos hojas y su giro de 90 grados.

c) Dispondrán de muelles, tensores o cualquier otro dispositivo que las mantenga permanentemente cerradas.

d) Durante la maniobra de apertura, no podrán rebasar la rasante de la fachada en que estén situadas.

e) Estarán en disposición de libre apertura durante el horario de funcionamiento de la actividad.

Artículo 152.- Ancho libre mínimo de los accesos.

Tanto las puertas como las escaleras tendrán una anchura mínima libre superior al 95% de la anchura mínima exigida.

Artículo 153.- Condiciones constructivas de las rampas de acceso.

En los tramos horizontales de las vías de evacuación de los desniveles que impliquen el empleo de menos de 3 peldaños, se salvarán mediante rampas de pendiente no superior al 8%.

Se exceptúa de esta exigencia a los locales de Categorías A, B y C, existentes antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza. No obstante, estos locales cumplirán lo dispuesto en el artículo 150.c.

Artículo 154.- Condiciones de dobles puertas de acceso.

Las actividades que deban poseer doble puerta de acceso según lo regulado por la Sección 1ª, Capítulo 1º, punto 3, 2, 3 del Decreto 171/1985 de 11 de junio del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, cumplirán que su sentido de apertura se realizará hacia el exterior en ambas puertas, y la distancia mínima entre ellas será de 1,20 m. si las hojas son de 80 cm., y de 1,60 m. si las hojas son de 120 cm. de anchura.

Artículo 155.- Relación respecto a la rasante según Categorías.

A los efectos de esta Ordenanza se considera que un establecimiento, o zona del mismo de uso público, está a distinto nivel de la rasante exterior, cuando la diferencia de niveles sea superior a los valores que se establecen a continuación:

Establecimiento de Categoría A: 120 cm.

Establecimientos de Categorías B y C: 100 cm.

Establecimientos de Categorías D y E: 80 cm.

Artículo 156.- Condiciones de los accesos en Categoría A respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría A, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 80 cm. El sentido de apertura podrá realizarse indistintamente hacia adentro o hacia afuera. La altura mínima será de 2,80 m. y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del establecimiento, la altura libre en este punto no podrá ser inferior a 2,5 metros.

2.- Cuando el establecimiento se encuentra a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso haya de realizarse mediante escalera o rampa, el ancho mínimo de estos elementos será de 120 cm. En estos

ateak kanporantz ireki behar du. Era berean, gutxieneko garaiera 2,50 m-koa da, eta establezimenduan eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horietako garaiera librea ezin izango da 2,35 m baino txikiagoa.

157. artikulua.- B kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- B kategoriako establezimenduetara sartzeko atek, kanpoko sestraren maila berean izanik, gutxienez 80 cm-ko zabalera izan behar du. Kanporantz zabaldu behar da. Establezimenduen gutxieneko garaiera 2,80 m-koa da, baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude. Puntu horretako garaiera librea ezin izango da 2,50 m baino txikiagoa.

2.- Establezimendua kanpoko sestraren mailan ez badago, eta sarbidea eskailera nahiz arrapala bidez egin behar bada, halako 2 elementu jarri behar dira, elementu bakoitzak gutxienez 120 cm-ko zabalera duela. Horrelakoetan sarbideko bi ateen arteko erdien artean 3 m-ko tartea egon behar da gutxienez, fatxadaren lerrotik neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdien artean 3 m-ko distantzia egon behar da gutxienez.

158. artikulua.- C kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- C kategoriako establezimenduetara sartzeko atek, kanpoko sestraren maila berean izanik, gutxienez 120 cm-ko zabalera izan behar du. Kanporantz zabaldu behar da. Orri bikoitzeko atek jar daitezke. Orri bakoitzaren gutxieneko zabalera 80 cm da. Era berean, bi ate jarri ahalko dira, B kategoriako ateentzat zehaztutako ezaugarriekin. Establezimenduen gutxieneko garaiera 3 m-koa da. Baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horretako garaiera librea ezin izango da 2,70 m baino txikiagoa.

2.- Establezimendua kanpoko sestraren mailan ez badago, eta sarbidea eskailera nahiz arrapala bidez egiten bada, halako 2 elementu jarri behar dira, elementu bakoitzak gutxienez 120 cm-ko zabalera duela. Horrelakoetan sarbideko bi ateen arteko erdien artean 5 m-ko tartea egon behar da gutxienez, fatxadaren lerrotik neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdien artean 5 metroko distantzia egon behar da gutxienez.

159. artikulua.- D kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- D kategoriako establezimenduetako sarbideak, kanpoko sestraren maila berean izanik, gutxienez 180 cm-ko zabalera izan behar du. Gutxieneko zabalera hori orri bikoitzeko atekin betetzen bada, bi orriak simetrikoak izan behar dira.

2.- Bi sarbide jar daitezke. Ate bakoitzaren gutxieneko zabalera 120 cm da. Bigarren aukera hori nahitaezkoa da eraikitako 250 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten lokaletan.

3.- Kasu guztietan, atek kanporantz ireki behar dira. Establezimenduen gutxieneko garaiera 3,20 m-koa da. Baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horretako garaiera librea ezin izango da 2,80 m baino txikiagoa.

4.- Establezimendua kanpoko sestraren mailan ez badago, eta sarbidea eskailera nahiz arrapala bidez egiten bada, halako 2 elementu jarri behar dira, elementu bakoitzak gutxienez 140 cm-ko zabalera duela. Horrelakoetan sarbideko bi ateen arteko erdien artean 8 m-ko tartea egon behar da gutxienez, fatxadaren lerrotik neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdien artean 8 m-ko distantzia egon behar da gutxienez.

160. artikulua.- E kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- E kategoriako herri establezimenduetan sartzeko, bi irteera egongo dira 500 pertsona arte eta beste irteera bat gehiago 500 pertsonako edo bere frakzioko. Irteera hauek kanpoko sestraren maila berean jarriko dira. Irteerak jartzeko orduan, hurbilen dauden bi ateen zentroen arteko distantzia 12 metro baino handiagoa izango da, fatxadaren lerroan neurtuta.

2.- Irteera multzoak emango duen gutxieneko zabalera establezimenduen edukieraren arabera izango da, eta hurrengo adierazpenak zehaztuko du:

casos la puerta de acceso abrirá hacia el exterior. Asimismo la altura mínima será de 2,50 m., y si existieran elementos escalonados o decorativos, la altura libre en estos puntos no será inferior a 2,35 m.

Artículo 157.- Condiciones de los accesos en Categoría B respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría B, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 80 cm. y el sentido de la apertura será hacia el exterior. La altura mínima del establecimiento será de 2,80 m. y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no podrá ser inferior a 2,50 m.

2.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso haya de realizarse mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de 2, con una anchura mínima de 120 cm. cada elemento. En estos casos existirá entre los centros de las dos puertas de acceso una distancia mínima de 3 m. medida en línea de fachada. Así mismo, existirá una distancia mínima de 3 m. entre los centros de arranques de ambas escaleras.

Artículo 158.- Condiciones de los accesos en Categoría C respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría C, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 120 cm. y el sentido de la apertura de la misma será hacia el exterior. Podrá optarse por colocar puertas de doble hoja, pero en este caso la anchura mínima de cada hoja será de 80 cm. Asimismo podrán colocarse dos puertas con las características señaladas para los locales de Categoría B. La altura mínima del establecimiento será de 3 m., y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no será inferior a 2,70 metros.

2.- Cuando el establecimiento se encuentra a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de dos, con una anchura mínima de 120 cm. cada elemento. En estos casos la distancia existente entre los centros de las dos puertas de acceso, medida en la línea de fachada, no será inferior a 5 m. Asimismo existirá una distancia mínima de 5 metros entre los centros de los arranques de ambas escaleras.

Artículo 159.- Condiciones de los accesos en Categoría D respecto de la rasante.

1.- El acceso a los establecimientos en Categoría D, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 180 cm. Si esta anchura mínima se salva mediante puerta de doble hoja, ambas hojas serán simétricas.

2.- Podrá optarse por colocar 2 accesos, pero en este caso la anchura mínima de cada puerta será de 120 cm. Esta segunda opción será obligatoria en aquellos locales con superficie total construida superior a 250 m<sup>2</sup>.

3.- En todos los casos, la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior. La altura mínima del establecimiento será de 3,20 m. y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo la altura libre en ese punto no será inferior a 2,80 m.

4.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de dos, con una anchura mínima de 140 cm. cada elemento. En estos casos la distancia existente entre los centros de las puertas de acceso, medida en línea de fachada, no será inferior a 8 metros. Asimismo existirá una distancia mínima de 8 m. entre los centros de los arranques de ambas escaleras.

Artículo 160.- Condiciones de los accesos en Categoría E respecto a la rasante.

1.- El acceso a los establecimientos públicos de Categoría E, situados al mismo nivel de la rasante exterior, se diseñará de modo que existan dos salidas hasta un aforo de 500 personas, instalándose una salida más por cada 500 personas o fracción. La disposición de las salidas se realizará de tal manera que la distancia entre los centros de las dos puertas más próximas, medida sobre la línea de fachada, será superior a 12 metros.

2.- La anchura mínima que proporcionarán el conjunto de salidas será en función del aforo del establecimiento, determinándose por la siguiente expresión:

$A=0,72 N$ ; non  $A$  irteera multzoak emango duen gutxieneko zabalera izango den (cm-tan neurtuta) eta  $N$  establezimenduaren edukiera.

Irteera multzo honek emango duen gutxieneko zabalera eskatzen diren irteera kopuruaren artean banatuko da eta gutxieneko zabalera 120 cm izango da.

3.- Betiere, atek kanporantz ireki behar dira.

4.- Establezimenduaren gutxieneko garaiera 3,20 m-koa da. Baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horretako garaiera librea ezin izango da 2,80 m baino txikiagoa.

5.- Establezimendua kanpoko sestraren mailan ez bada, eta sarbidea eskailera nahiz arrapala bidez egiten bada, elementu horietatik 2 izan behar dira, 500 pertsona bitarteko edukiera baterako. Edukiera honetatik gora, 500 pertsonako edo bere frakzioko beste irteera bat eskatuko da. Irteera hauek guztiak kanpoaldera emango dute eta kanporantz irekiko diren ateetan bukatuko dira. Hurbilen dauden bi ateen zentron arteko distantzia 12 metro baino gehiagokoa izango da, fatxadaren lerroan neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdian artean 12 metroko distantzia egon behar da gutxienez.

6.- Eskailera edo arrapala multzoak emango duen gutxieneko zabalera establezimenduaren edukieraren araberakoa izango da, eta hurrengo adierazpenak zehaztuko du:  $A=N$ ; non  $A$  eskailera edo arrapala multzoak emango duen gutxieneko zabalera izango den (cm-tan neurtuta) eta  $N$  establezimenduaren edukiera.

Eskailera edo arrapala multzo honek emango duen gutxieneko zabalera eskatzen diren eskailera edo arrapala kopuruaren artean banatuko da eta gutxieneko zabalera 120 cm izango da.

Kasu hauetan, sarbideko ateen gutxieneko zabalera eskailera edo arrapalarako ateratzen den zabalaren % 90 izango da.

161. artikulua.- Solairuen arteko sarbideak.

Baldin kanpoko sestraren maila berean dauden establezimenduek beste maila batean dauden erabilera publikorako beste solairu batzuk badituzte, solairuen arteko sarbideak diseinatu behar dira, bai eta solairu eta kanpoaldearen artekoak ere. Prozedura hau izan behar dute:

a) Beste maila batean dagoen solairuaren kategoria zehaztu behar da. Horren arabera, behar duen sarbide kopurua eta horien zabalera zehaztuko dira. Kontuan izan behar da sarbide kopuruaren erdiak (erdia gehi bat, bakoitiak badira) zuzenean kanpoaldera eman behar duela. Baldintza horretatik salbuetsita daude  $A$  kategoriako sarbideak.

b) Kanpoko sestraren mailan dagoen solairuaren zuzeneko sarbide kopurua zehaztu behar da, bai eta horiek emandako gutxieneko zabalera ere. Horretarako kontuan izan behar da solairuaren kategoria bere azalerari ondokoa gehituta zehaztuko dela: beste maila batean dagoen solairuaren erakitako azaleraren % 50.

162. artikulua.- Irteerak.

1.-  $A$ ,  $B$ ,  $C$  eta  $D$  kategorietako establezimenduen irteera guztiak bide publiko nahiz esparru irekietara eman behar dute. Horiek ezbeharririk gertatuz gero laguntza emateko ibilgailuak iristeko modukoak izan behar dira. Irteeraren batek baldintza hori betetzen ez badu ez da sarbide bezala zenbatuko.

2.-  $E$  kategoriako establezimenduetan fatxadek eta irteerek ibilgailuen zirkulaziorako gai diren herri bide edo esparru irekietara emango dute. Irteera hauen kopurua eta gutxieneko zabalera (fatxadaren erdiko puntutik neurtu ohi dena) hurrengoak izango dira:

a) Edukiera 300 pertsona baino gutxiago bada, herri bidera edo esparru irekiera emango duen fatxada eta irteera 7 metro zabal izango da.

b) Edukiera 300 pertsona baino gehiago eta 700 baino gutxiago bada, herri bidera edo esparru irekiera emango duen fatxada eta irteera 12,50 metro zabal izango da.

c) Edukiera 700 pertsona baino gehiago eta 1.500 baino gutxiago bada, gutxienez bi herri bidetara edo esparru irekietara emango duen fatxaden eta irteeren gutxieneko zabalera 7 metro eta guztien batuketaren gutxieneko zabalera 30 metro.

d) Edukiera 1.500 pertsona baino gehiago bada, gutxienez bi herri bidetara edo esparru irekietara emango duen fatxaden eta irteeren gutxieneko zabalera 12,50 metro eta guztien batuketaren zaba-

$A=0,72 N$ , siendo  $A$  la anchura mínima del conjunto de salidas en cm. y  $N$  el aforo del establecimiento.

Esta anchura mínima del conjunto de salidas se repartirá proporcionalmente entre el número de salidas exigidas, siendo el ancho mínimo de 120 cm.

3.- En todos los casos la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior.

4.- La altura mínima del establecimiento será de 3,20 metros, y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no será inferior a 2,80 metros.

5.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, el número de estos elementos será de 2 hasta un aforo de 500 personas. A partir de este aforo se exigirá una salida más por cada 500 personas o fracción. Estas salidas se dirigirán individualmente hasta el exterior, desembocando en puertas que abrirán hacia afuera. La distancia entre los centros de las dos puertas más próximas, medida sobre la línea de fachada, será superior a 12 metros. Asimismo existirá una distancia mínima de 12 metros entre los centros de arranques de ambas escaleras.

6.- La anchura mínima que proporciona el conjunto de escaleras o rampas será en función del aforo del establecimiento, determinándose por la siguiente expresión:  $A=N$ , donde  $A$  es la anchura mínima proporcionada por el conjunto de escaleras o rampas en cm. y  $N$  el aforo del establecimiento.

La anchura mínima del conjunto de escaleras o rampas se repartirá proporcionalmente entre el número de escaleras o rampas exigido, siendo el ancho mínimo de 140 cm.

En estos casos, la anchura mínima de las puertas de acceso será del 90% de la anchura resultante para las escaleras o rampas.

Artículo 161.- Accesos entre distintas plantas.

En aquellos establecimientos situados al mismo nivel de la rasante exterior y que dispongan de otras plantas destinadas a uso público situadas a distinto nivel, se diseñarán los accesos entre las distintas plantas y entre éstas y el exterior, conforme al siguiente procedimiento:

a) Se determinará la Categoría de la planta situada a distinto nivel y, en función de ella, el número y anchura de los accesos que necesita la citada planta, teniendo en cuenta que al menos la mitad de éstos accesos (la mitad más uno si resultarán impares) deberán dirigirse directamente al exterior. Se exceptúan de esta condición las plantas de Categoría  $A$ .

b) Se determinará el número de accesos directos a la planta situada al mismo nivel de la rasante exterior, así como la anchura mínima proporcionada por los mismos. Para ello se tendrá en cuenta que la Categoría de esta Planta se determinará añadiendo a su propia superficie el 50% de la superficie construida en la planta situada a distinto nivel.

Artículo 162.- Salidas.

1.- Todas las salidas de los establecimientos de Categorías  $A$ ,  $B$ ,  $C$  y  $D$  se dirigirán a vías públicas o espacios abiertos hasta los que puedan llegar los vehículos de auxilio en caso de siniestro. Si alguna salida no cumpliera esta condición, su existencia no computará como tal.

2.- Los establecimientos de Categoría  $E$  se construirán con fachadas y salida a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada cuyo número y anchura mínima, medida normalmente en el punto medio de la fachada, serán los siguientes:

a) Si el aforo no excede de 300 personas, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 metros de ancho.

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 12,50 metros de ancho.

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros.

d) Si el aforo excede de 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 metros, y la anchura conjunta el resultado de sumar a 30

lera izango da 30 m. Gehi 1.500 pertsonatiko gorako edukieraren 100 pertsonako beste metro bat.

163. artikulua.- A, B, eta C kategoriako komun baldintzak.

1.- Establezimendu guztiek jendeari irekitako komunak izan behar dituzte, osangarritasun eta higiene baldintza egokietan. Komunak bi sexuatarako bereiziak izan behar dira. Gutxienez, komuna eta konketa izan behar dituzte. Elementu horiek modu honetan bereizita egon behar dira: lokaletik komunerako sarbide zuzenik ezin da egon. Halaber, komunerako sarbidea konketa dagoen esparrutik egin behar da.

2.- Komunetako gutxieneko unitateak (ikus aurreko paragrafoa), nahitaez jarri behar dira A, B eta C kategorietako establezimenduetan.

3.- Komun-unitate bakoitzerako eraikitako gutxieneko azalera 2,5 m<sup>2</sup>-koa da, eta gutxieneko garaiera 2,20 m-koa.

164. artikulua.- D eta E kategoriako komun baldintzak.

1.- D eta E kategoriako establezimenduek ondoko hauek izan behar dituzte emakumeentzako komunetan: 2 komun eta 2 konketa. Gizonenetan aldez, hauek: komun 1, 2 pixatoki eta 2 konketa.

2.- Pixatokiak konketa dagoen esparru berean jar daitezke. Ura automatikoki husteko sistema izan behar dute.

3.- Komun unitate horietako gutxieneko azalera eraikia 4 m<sup>2</sup>-koa da emakumeentzakoan, eta 3 m<sup>2</sup>-koa gizonentzakoan. Gutxieneko garaiera 2,20 metrokoa da.

165. artikulua.- Kategori guztietako komun baldintzak.

1.- Komunetako lurak eta hormak zeramikazko materialarekin edo antzeko batekin estaliko dira, horrela erraz garbitu ahal izateko.

2.- Zoruen eta hormen arteko loturak egiteko biribil itxurako piezak erabili behar dira. Baldintza horretatik aske geratzen dira ordenantza hau indarrean sartu aurretik zeuden establezimenduak, baldin zeramikazko materiala jada jarrita badute.

3.- Komun-aurrekoek paperezko xukaderak ematen dituen sistema izan behar dute, edota aire beroa ateratzen duen mekanismoa. Era berean, beharrezkoa da konketaren gainean xaboi dosifikatzailea eta ispilua izatea.

## 2. ATALA. INSTALAZIOEN BALDINTZAK

166. artikulua.- Egurats-berritzearen definizioa.

Ordenantza honen ondorioetarako, hau hartuko da egurats-berritzetzat: publikoaren aisialdirako ezarritako establezimendu-zoneta aireztatzea. Egurats-berritzea modu natural nahiz mekanikoan egin daiteke, kasu bakoitzean ezarritako mugekin.

167. artikulua.- Onartutako egurats-berritze motak.

1.- A, B eta C kategorietako establezimenduetan bakarrik onartzen da egurats-berritze naturala eta zuzenean kanpora doana. Gainerakoetan aireztapen mekanikoa instalatu behar da, 171/1985 Dekretuaren 1. ataleko 1. kapituluaren 3.1.3 puntuan araututakoaren arabera. Dekretu hori ekainaren 11n atera zuen Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak.

2.- Halaber, mota horretako egurats-berritzea ezinbestekoa da soto nahiz erdisoto solairuko establezimenduetan, baldin horien sabai libreak 1,50 m baino gutxiagoan gainditzen badu kanpoko sestra.

168. artikulua.- Egurats-berritze naturalerako baldintzak.

Egurats-berritze naturala eta zuzenean kanpora doana, xafla eraisgarriz osatutako sareto bidez egin behar da. Saretoen (bat edo gehiago) azalera, guztira, modu horretan aireztatu beharreko azalera erabilgarriaren % 1 edo handiagoa izan behar da.

169. artikulua.- Egurats-berritze mekanikorako baldintzak.

1.- Egurats-berritze mekanikoa depresio nahiz gainpresio bidez egin daiteke. Depresio bidez eginez gero, aire zikina hodi eksklusibo batetik hustu behar da. Hodi hori jarduera dagoeneko eraikinaren hegala baino 2 metro gorago egon behar da.

2.- Instalazioa diseinatzean kontuan izan behar da orduko gutxienez 5 berritze egin behar direla.

m. un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

Artículo 163.- Condiciones de los aseos en Categorías A, B y C.

1.- Todos los establecimientos dispondrán de aseos abiertos al público, en las debidas condiciones de salubridad e higiene. Los aseos serán independientes para cada sexo y dispondrán como mínimo de un inodoro y un lavabo. Estos elementos estarán separados de tal modo que no exista acceso directo desde el local hasta el inodoro, sino que el acceso se realice a través del recinto en que se sitúe el lavabo.

2.- Las unidades mínimas de aseo, a que hace alusión el párrafo anterior, se instalarán obligatoriamente en los establecimientos de Categorías A, B y C.

3.- La superficie mínima construida por cada unidad de aseo será de 2,5 m<sup>2</sup> y la altura mínima de 2,20 metros.

Artículo 164.- Condiciones de los aseos en Categorías D y E.

1.- Los establecimientos de Categorías D y E dispondrán en sus aseos de 2 inodoros y 2 lavabos para señoras y 1 inodoro, 2 urinarios y 2 lavabos para caballeros, por cada 250 personas o fracción proporcional.

2.- Los urinarios se podrán instalar en el mismo recinto donde se sitúe el lavabo y dispondrán de un sistema de descarga automática de agua.

3.- La superficie mínima construida en estas unidades de aseo será de 4 m<sup>2</sup> para el de señoras y de 3 m<sup>2</sup> para el de caballeros. La altura mínima será de 2,20 metros.

Artículo 165.- Condiciones de los aseos para todas las Categorías.

1.- Los revestimientos de suelos y paredes de los aseos se realizarán con material cerámico o similar, de modo que resulten fácilmente lavables.

2.- Las uniones de suelos con paredes se realizarán con piezas de forma redondeada. Se exceptúa de esta exigencia a los establecimientos ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza que ya dispusieran de material cerámico instalado.

3.- Los ante-aseos irán dotados de un sistema que proporcione toallas de papel desechables o bien un mecanismo que proporcione aire caliente. Igualmente será obligatoria la instalación de un dosificador de jabón y un espejo sobre los lavabos.

## SECCIÓN 2ª. REQUISITOS DE LAS INSTALACIONES

Artículo 166.- Definición de renovación ambiental.

A efectos de esta Ordenanza se entenderá por renovación ambiental, la ventilación de aquellas zonas de los establecimientos destinadas expresamente al esparcimiento del público. La renovación ambiental podrá realizarse de forma natural o mecánica, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 167.- Tipos de renovación admisibles.

1.- La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior solamente se admitirá en establecimiento de Categorías A, B y C. En el resto se instalará ventilación mecánica obligatoriamente de acuerdo con lo establecido en la Sección 1ª, Capítulo I, punto 3.1.3 del Decreto 171/1985 de 11 de junio, del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.

2.- Asimismo se exigirá este tipo de renovación ambiental en todos los establecimientos situados en planta de sótano y semisótano cuyo techo libre supere en menos de 1,50 m. la cota de la rasante exterior.

Artículo 168.- Condiciones de renovación natural.

La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior, se realizará mediante rejillas formadas por lamas abatibles. La superficie total de la rejilla o rejillas será igual o superior al 1% de la superficie útil a ventilar por este procedimiento.

Artículo 169.- Condiciones de renovación mecánica.

1.- La renovación ambiental mecánica podrá efectuarse por depresión o por sobrepresión. En el primer caso, la evacuación del aire viciado se realizará dirigiéndolo por un conducto exclusivo, que se eleva 2 metros por encima del alero de la edificación donde esté ubicada la actividad.

2.- La instalación se diseñará de forma que sea capaz de realizar un mínimo de 5 renovaciones por hora.

170. artikulua.- Egurats-berritze mekanikoko tximinietarako baldintzak.

Tximinia instalatuko zaion eraikina baino garaiera handiagoko eraikin bizigarri hurbilik izanez gero, eraikin horietako bizilagunei sor dakizkiekeen eragozpenak saihestu behar dira, ondoko neurrietako bat hartuta:

- Tximinia eragindako eraikinaren fatxadatik barrena altxatzea, aurreko artikuluan ezarritako baldintzetan eraikina gainditu arte.

- Eraikinetik tximiniara tarte horizontal bat uztea, eragindako eraikinaren babes zonatik kanpo geratzeraino. Babes zona horren mugak hurrengo puntuan adierazi ditugu.

171. artikulua.- Beste eraikinei ez atxikitzeko baldintzak.

Establezimendu batean egindako depresio bidezko egurats-berritze mekanikoa, hark eragindako eraikinaren babes zonatik kanpo dago, baldin tximiniaren erditik eraikineraino dagoen distantzia normala, tximiniaren ahotik hasi eta eragindako eraikinaren goihaberaino dagoen garaiera-tartea bezainbestekoa edo handiago bada. Edonola ere, distantzia hori ezin da 10 m baino txikiagoa izan.

172. artikulua.- Zorrek babestea, tximiniak eraikitzean.

Eraikin bizigarri bateko fatxadatik tximinia bat instalatzen bada, eraikinaren argi eta ikuspegi zorrei eragin gabe egin behar da. Zor horrek eraginik jasan ez duela joko da honelakoetan: tximiniaren mutur batetik eta leiho hurbilenaren artean dagoen distantzia tximiniaren sakoneraren hirukoitza nahiz handiagoa denetan.

173. artikulua.- Tximinien eraikuntza baldintzak.

Tximiniak korrosioa jasaten duten materialekin egin behar dira. Osagaien arteko juntadurak hermetikoak izan behar dira, hots, ez dute inguru bizigarrian eragozpenak sortaraz ditzaketan ihesik izan behar. Tximinia fatxada nagusitik pasatzen bada, tximiniaren kanpo estaltzeko fatxadak duen tratamendua erabili behar da, hartara eraikinaren itxurarekin bat etortzeko.

174. artikulua.- Gainpresio bidezko egurats-berritze mekanikoa.

Baldin egurats-berritze mekanikoa gainpresioz egiten bada, aire kutsatuaren irteera zirkuitua estalkira arte zuzendu behar da, lehen adierazitako eraikitze ezaugarri jarraiki.

Sistema hori A, B eta C kategorietako establezimenduetan jartzen bada, aire kutsatuaren huste zirkuitua fatxadara bidera daiteke. Horrelakoetan, zirkuituaren sekzioa irteera abiadura 1 m/s baino txikiagoa izateko bestekoa izan behar da.

175. artikulua.- Geletako aire erauzketaren definizioa.

Ordenantza honen ondorioetarako, hau hartzen da geletako erauzketatzat: establezimenduen barruan, keak eta usainak bereziki sortzen diren zonak (hala nola, sukaldeak, komunak eta ke nahiz usainak sortzen dituzten aparatuak dituzten gainerako zonak) egurastea.

176. artikulua.- Kanpai bidezko geletako aire erauzketa.

Sukalde geletako aire erauzketa keak jasotzeko kanpaiaren bidez egingo da. Airean esekitako solidoak eta koipeak atxikitzeko filtroak eduki beharko ditu kanpaiak. Gero, keak kanpora bidaliko dira, horretarako baino ez diren ebakuazio hodietatik. Egurats-berritze mekanikoko sistemen ebakuaziorako (depresioz egindako ebakuazioa) ezarritako irizpideei jarraituz diseinatuko dira hodi horiek.

177. artikulua.- Sukaldeak jartzearen debekua.

1.- Ezin izango da sukalderik instalatu, aurreko artikulua xedatzen duena betetzea ezinezkoa den kasuetan. Horrelako kasuetan gela bat instala daiteke bakarrik plater hotzak prestatzeko.

2.- Halako sukalongoetako egurastea ezin hobeto egingo da modu naturalean eta zuzenean egingo da, kanpoaldera. Hori ezinezkoa bada edo horrela nahikoa egurastea lortzen ez bada, gainpresiozko eguraste-sistema mekanikoa jarri ahal izango da.

178. artikulua.- Sukalde eta sukalongoen garaiera.

Bai sukaldeek, bai sukalongoek, gutxienez 2,50 metroko garaiera izango dute.

Artículo 170.- Condiciones de las chimeneas en renovación mecánica.

Si existieran construcciones próximas habitables con altura superior al edificio en que se pretende instalar la chimenea, se evitarán posibles molestias a los ocupantes de tales construcciones adoptando una de las soluciones constructivas siguientes:

- Elevación de la chimenea en cuestión por la fachada del edificio afectado hasta superarlo en las condiciones establecidas en el artículo anterior.

- Separación horizontal de la chimenea hasta que ésta quede fuera de la zona de protección del edificio afectado. Los límites de esta zona de protección se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 171.- Condiciones de no afección a otros edificios.

Una salida directa de la renovación ambiental mecánica efectuada por depresión en un establecimiento se encuentra fuera de la zona de protección de un edificio afectado por la misma, cuando la distancia normal entre el centro de la chimenea y el edificio en cuestión sea igual o superior a la diferencia de altitud existente entre la boca de la chimenea y la cumbre del edificio afectado. Esta distancia, en cualquier caso, no será inferior a 10 metros.

Artículo 172.- Salvaguarda de servidumbres en construcción de chimeneas.

Quando se instale una chimenea por la fachada de un edificio habitable, su trazado discurrirá de tal modo que no afecte la servidumbre de luces y vistas del edificio. Se entenderá que tal servidumbre no queda afectada cuando la distancia comprendida entre un extremo de la chimenea y el extremo de la ventana más próxima sea igual o superior a 3 veces el fondo de la chimenea.

Artículo 173.- Condiciones constructivas de las chimeneas.

Las chimeneas se construirán con material resistente a la corrosión y las juntas entre los distintos elementos que las componen se realizarán herméticamente de modo que no existan fugas que puedan ocasionar molestias al entorno habitable. Si la chimenea en cuestión discurriera por una fachada principal, su revestimiento exterior llevará el mismo tratamiento que la fachada, de modo que no desentone estéticamente del conjunto del edificio.

Artículo 174.- Renovación mecánica por sobrepresión.

Si la renovación ambiental mecánica se efectúa por sobrepresión, el circuito de salida de aire contaminado se dirigirá hasta la cubierta cumpliendo las características constructivas señaladas anteriormente.

Quando este sistema se instale en establecimientos de Categorías A, B y C, la evacuación del circuito de salida del aire contaminado podrá realizarse a fachada. En este caso la sección del circuito será suficiente para que la velocidad de salida sea inferior a 1 m/s.

Artículo 175.- Definición de extracción localizada.

A efectos de esta Ordenanza se entiende por extracción localizada la ventilación de aquellas zonas de los establecimientos en que, de manera especial, se producen humos y olores, como son las cocinas, aseos o cualquier otra zona del establecimiento donde se ubiquen aparatos productores de aquéllos.

Artículo 176.- Extracción localizada mediante campana.

La extracción localizada en las cocinas se realizará mediante campana de captación de humos dotada de filtros de retención de grasas y sólidos en suspensión. Posteriormente los humos serán dirigidos al exterior mediante conductos de evacuación exclusivos. Estos conductos se diseñarán de acuerdo con los principios establecidos para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

Artículo 177.- Prohibición de cocinas.

1.- No podrán instalarse cocinas en aquellas situaciones en que no sea posible cumplir lo dispuesto en el artículo anterior. En estos casos podrá instalarse un oficio para dedicarse exclusivamente a la preparación de platos fríos.

2.- La ventilación de estos oficios se realizará perfectamente de forma natural y directa al exterior. Si esto no fuera posible o la ventilación resultara insuficiente, podrá instalarse un sistema de ventilación mecánica por sobrepresión.

Artículo 178.- Altura de cocinas y oficios.

Tanto las cocinas como los oficios tendrán una altura mínima de 2,50 metros.

179. artikulua.- Gas-erregaia duten sukaldeetarako baldintzak.

1.- Erregaitzat gas butanoa, propanoa edo airea baino dentsitate handiagoko beste edozein gas erabiltzen duten sukaldeetan, zoruaren ondoan, zuzenean kanpoaldera daramaten saretoak ipini behar dira.

2.- Sukaldea sotoan edo erdisotoan egonez gero, galarazita dago halako erregairik erabiltzea, egurasteko soluzio bereziak hartzen direnean izan ezik. Halakoetan, soluzio horiek behar bezala justifikatuko dira, instalazio proiektuan.

180. artikulua.- Komunetako aireztatze baldintzak.

1.- Halako sukalongoetako egurastea, ahal den neurrian, modu naturalean eta zuzenean egingo da, kanpoaldera. Zuzeneko eguraste naturala ezinezkoa izanez gero, onartu egingo da, orobat, zeharkako eguraste naturala. Establezimendurako aireztatze shunt eskusiboak erabiliz, sabai aizunean barrena fatxadaraino edo eraikinaren estalkiraino eramandako hodien bidez egingo da zeharkako eguraste natural hori.

2.- Aireztatze naturala nahikoa ez denean, mekanikoki egingo da, depresioz. Halakoetan, aire zikindua hodi eskusiboak erabiliz atararaziko da. Egurats-berritze mekanikoko sistemen ebakuaziorako (depresioz egindako ebakuazioa) ezarritako irizpideei jarraituz diseinatuko dira hodi horiek.

181. artikulua.- Leihoen egitekoak eta baldintzak

Leihorik izanez gero, haien egitekoa argi naturala ematea baino ez da izango. Jendeari zerbitzu emateko ez diren orduetan egurasteko erabiltzea izango da. Berebat, eguraste natural edo beharturako ere erabili ahalko dira, baldin, usainak kanporatzeagatik edo zaratagatik, ingurune bizigarriari eragozpenik sortzen ez badiote.

182. artikulua.- Berokuntzako baldintzak.

Establezimendu publikoetako berokuntzarako, ur beroa, presio txikiko lurrina eta berokuntza elektrikoa erabili ahalko dira, kasu bakoitzerako Industria Ministerioak araututako xedapenetan ezarritako baldintzei jarraituz. Halaber, termoegurasteko sistema erabili ahalko da. Kontuan izan beharko dira, hodiak diseinatzeko, ordenantza honean eguraste sistema mekanikoetarako emandako arauak.

183. artikulua.- Instalazio elektrikoetako baldintzak.

Establezimenduetan egindako instalazio elektrikoek buruz, haien ikuskapena eta kontrola Eusko Jaurlaritzako Industria Saileko lurralde ordezkariak egin beharko duela jotzen da. Voltaje Txikiko Arautegi Elektroteknikoari eta ohar osagarriei jarraituz diseinatu beharko dira instalazio horiek.

184. artikulua.- Argien baldintzak eta motak.

Establezimenduan jartzea eskatzen den argi motak diseinatzeko, dagokion artikuluan adierazitakoaz gain, xedapen hauek hartuko dira kontuan:

a) Argi arruntak: Nahitaezkoak izango dira establezimendu guztietan, eta gutxienez 50 lux izatea bermatzeko adinako intentsitatea izan beharko dute. Argi kopuru hori lokalaren zorutik 1 m gorago dagoen plano horizontalean neurtuko da.

b) Larrialdiko argiak: Nahitaezkoak izango dira establezimendu guztietan, eta argi arruntek huts egiten dutenean piztuko dira. Gutxienez 2 lux izatea bermatzeko adinako intentsitatea izan beharko dute. Argi kopuru hori lokalaren zorutik 1 m gorago dagoen plano horizontalean neurtuko da.

c) Seinaleztatzeko argiak: Argi horiek etengabe piztuta egongo dira, establezimenduak irekita dauden orduetan. Eta argi arruntek huts egiten dutenean, larrialdikoekin batera piztuta egon beharko dira.

Behar diren seinaleztatze puntuen kopurua zehazteko, kontuan hartuko dira argi mota horrek dituen helburuak:

- Lokaleko puntu bakoitzetik ebakuazioa egiteko hartu behar diren norabideak adieraztea.

- Suaren kontra babesteko tresnak eta instalazioak non dauden adieraztea.

- Euren ezaugarrietatik ebakuatzean istripuak sor ditzaketen eraikuntza elementuak adieraztea.

Seinaleztatzeko argiak nahitaezkoak izango dira honako haue-tan:

- C, D eta E kategorietako establezimendu guztietan.

Artículo 179.- Condiciones para cocinas con combustible gaseoso.

1.- En aquellas cocinas en las cuales se utilice como combustible el gas butano, propano o cualquier otro de mayor densidad que el aire, se dispondrán junto al suelo rejillas que comuniquen directamente al exterior.

2.- Si la cocina está situada en sótano o semisótano se prohíbe la utilización de tales combustibles, a no ser que se adopten soluciones especiales de ventilación, que se justificarán debidamente en el proyecto de instalación.

Artículo 180.- Condiciones de ventilación de aseos.

1.- La ventilación de los aseos se realizará preferentemente de forma natural y directa al exterior. Si no fuera posible la ventilación natural directa, se admitirá igualmente la ventilación natural indirecta por medio de conductos dirigidos por el falso techo hacia la fachada o bien hasta la cubierta del edificio mediante shunt de ventilación exclusivo para el establecimiento.

2.- Cuando la ventilación natural resulte insuficiente se realizará mecánicamente por depresión, evacuando el aire viciado mediante conductos (exclusivos) que se diseñarán de acuerdo con los principios establecidos para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

Artículo 181.- Función y condiciones de las ventanas.

La función de las ventanas, si las hubiera, se limitará a proporcionar iluminación natural. Podrán ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio al público. Asimismo podrán servir de soporte a la ventilación natural o forzada, siempre que no resulten molestas por evacuación de olores o como foco de ruido para el entorno habitable.

Artículo 182.- Condiciones de calefacción.

Para la calefacción de los establecimientos públicos podrán emplearse el agua caliente, el vapor a baja presión y la calefacción eléctrica, en las condiciones que en cada caso se establezcan por las disposiciones reguladas por el Ministerio de Industria. Asimismo podrá utilizarse el sistema de termoventilación, debiendo tener en cuenta para el diseño de los conductos, las normas dadas en esta Ordenanza para los sistemas mecánicos de ventilación.

Artículo 183.- Condiciones de las instalaciones eléctricas.

Respecto de las instalaciones eléctricas realizadas en los establecimientos, se considera que su inspección y control deberán ser llevados a cabo por la Delegación Territorial del Departamento de Industria del Gobierno Vasco, debiendo diseñarse las referidas instalaciones de acuerdo con el REBT e Instrucciones Complementarias.

Artículo 184.- Condiciones y tipos del alumbrado.

Los distintos tipos de alumbrado exigidos en los establecimientos se diseñarán teniendo en cuenta, además de lo dispuesto en el artículo correspondiente, las disposiciones siguientes:

a) Alumbrado ordinario: Será obligatorio en todos los establecimientos y tendrá una intensidad suficiente para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 50 lux, medidos sobre un plano horizontal situado a 1 m. sobre el suelo del local.

b) Alumbrado de Emergencia: Será obligatorio en todos los establecimientos y entrará en funcionamiento en caso de fallo del alumbrado ordinario. Su intensidad será suficiente para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 2 lux, medido sobre un plano horizontal situado a 1 m. sobre el suelo del local.

c) Alumbrado de señalización: Este alumbrado funcionará de forma permanente durante el horario de apertura de los establecimientos y también caso de fallo de los alumbrados ordinarios, funcionando conjuntamente con el de emergencias.

La determinación del número de puntos necesarios de señalización se realizará teniendo en cuenta que este tipo de alumbrado tiene la siguiente finalidad:

- Señalar las direcciones en las cuales deba verificarse la evacuación desde cada punto del local.

- Señalar el emplazamiento de los medios e instalaciones de protección contra incendios existentes.

- Señalar aquellos elementos constructivos que por sus características pudieran producir accidentes durante la evacuación.

El alumbrado de señalización será obligatorio en los siguientes casos:

- En todos los establecimientos de las categorías C, D y E.



- Kanpoko sestratik behera dauden establezimendu guztietan, lokalaren kategoria edozein dela ere.

- Euren ezaugarriengatik argi arruntak 10 luxetik behera jaitea aurreikus dakiekeen establezimenduetan (diskotekak, pub-ak, dantzalekuak, eta abar).

185. artikulua.- Larrialdiko argiak.

1.- E kategoriako establezimenduek eta kanpoaldeko sestratik behera dauden establezimendu guztiek, betiere, larrialdiko argiak jarrita edukiko dituzte ageriko errodapi osoan, lokalaren barruan jendearen aisialdirako diren aldeetan. Argi horiek 2,5 m lineal bakoitzeko ipini beharko dira, eta irteera hurbilena adierazteko geziak izan beharko dituzte.

2.- Ordenantza hau indarrean sartu aurretik zeuden establezimenduek ez dute segurtasun neurri hau zuzenean bete beharko. Udal honetatik horretarako berriazko agindua jasotzen dutenek baino ez dute nahitaez instalatu beharko.

186. artikulua.- Materialek suarekin duten jokabidea.

1.- Apaintzeko eta akabera lanak egiteko, oro har, erabiltzen diren materialei, suarekiko jokabideari dagokionez, sabaietan M2 klasea baino txikiagoa izatea eskatuko zaie, eta M3 klasea baino txikiagoa zoruaren, hormen eta altzarien estalduretan (UNE 23-727-80 arauarekin bat).

2.- Apaintzeko asmoz, proposatutakoa baino klase apalagoko materialen bat instalatu nahi izanez gero, suaren kontrako bihurtzeko tratamendu egokia aplikatu beharko zaio, eskatutako klasea izan dezan. Halakoetan, saioak egin dituen laborategiak emandako egiaztagiria aurkeztu beharko da. Egiaztagiri horretan, materialak lortu duen klasea eta tratamenduaren iraunaldia azaldu behar da. Suaren kontrako tratamenduaren iraunaldia burutzean, materiala aldatu edo berriz tratatu beharko da.

3.- Egitura eta bereizketak RF-180 eta RF-120 izan beharko dira, hurrenez hurren. Ateak RF-60 izan beharko dira.

187. artikulua.- Itzalgailuak.

Jarri beharreko itzalgailuak establezimenduaren kategoriaren eta ezaugarrien araberrakoak izango dira. Zenbat jarri erabakitzeko, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

a) A, B eta C kategoriako establezimenduak: 6 kg-ko hauts balioanitzeko 2 itzalgailu, 13 A-69 B eragingarritasunekoak, jarri behar dira.

b) D eta E kategorietako establezimenduak: Hauts balioanitzeko itzalgailu bat instalatu behar da eraikitako 124 m<sup>2</sup> bakoitzeko edo horren zati bakoitzeko.

188. artikulua.- Suteko ur-hartuneak.

1.- E kategoriako establezimendu guztietan eta 250 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera eraikia duten D kategoriakoetan, suteetako ur-hartune hornituak instalatu behar dira.

2.- Ordenantza hau indarrean sartu baino lehenago zeuden establezimenduak, E kategoriakoak direnean baino ez daude suteetako ur-hartuneak instalatzera behartuta.

3.- Suteetako ur-hartune hornituen kopurua mugatzeko, ondo irizpideak erabili behar dira:

- Lokal guztia hartu behar du haren eragin eremuak.

- Maukaren gehieneko luzera 15 m-koa izan behar da.

- Suteetako ur-hartune hornitu baten eta hurbilen duenaren arteko gehieneko tartea 50 m-koa da. Lokal bateko edozein puntutatik suteetako ur-hartune hornitu hurbilenera ezin dira 25 m baino gehiago eteko. Distantzia horiek benetako ibilbideetan neurtu behar dira.

- Establezimendura sartzeko atetik 5 m baino gutxiagora beti instalatu behar da suteetako ur-hartune hartune bat. Ez da atea erabiltzeko traba izan behar.

4.- Instalaturako suteetako ur-hartune hornituek 45 mm-ko diametroa izan behar dute. Horrez gain, urriaren 4ko 2177/1996 Errege Dekretuaz onartutako CPI-96 oinarriko eraikuntza arauko 20.3 artikuluan xedatutako ezaugarriak bete behar dituzte.

5.- CPI-96 Araua errazago interpretatzeko (aurreko paragrafoetan zehaztutako atalei dagokienez), eta instalazioetan batasuna lortzeko, diseinu ereduak bat etorri beharko du udalerrriak duen suteak itzaltzeko zerbitzuaren eskakizunekin. Proiektugileek hartutako edozein erabaki, eta proposamenarekin bat ez datorrena, dagokion analisi kalkuluan justifikatu behar da:

- En todos los establecimientos situados a nivel inferior a la rasante exterior, cualquiera que sea la Categoría del Local.

- En aquellos establecimientos en los que por sus características (discotecas, pubs, salas de fiestas, etc.), sea previsible un descenso del nivel del alumbrado ordinario por debajo de 10 lux.

Artículo 185.- Alumbrado de emergencia.

1.- Los establecimientos de Categoría E y todos aquellos que estén situados por debajo del nivel de la rasante exterior, dispondrán de puntos de alumbrado de emergencia situados a lo largo de todo el rodapié visto de aquellas zonas del local destinadas al esparcimiento del público. Estos puntos irán situados cada 2,5 m. lineales y dispondrán de flechas indicadoras de la salida más próxima.

2.- Los establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan eximidos del cumplimiento directo de esta medida de seguridad, viéndose obligados a instalarla únicamente aquellos que reciban de este Ayuntamiento la orden expresa de hacerlo.

Artículo 186.- Comportamiento al fuego de los materiales.

1.- El comportamiento al fuego admitido para los materiales utilizados en decoración y acabados en general, será inferior a Clase M2 para techos, e inferior a Clase M3 para revestimientos de suelos, paredes y mobiliarios (según la Norma UNE 23-727-80).

2.- Cuando por razones decorativas se pretenda instalar algún material de Clase inferior a la propuesta, será preciso realizar un tratamiento de ignifugación mediante el cual adquiera la clase exigida. En estos casos se presentará un certificado emitido por el laboratorio que haya realizado los ensayos, en el que se fije la clase adquirida y el periodo de validez del tratamiento. Pasado el tiempo de validez de la ignifugación, el material deberá ser sustituido o sometido a nuevo tratamiento.

3.- La estructura y las divisiones será RF-180 y RF-120 respectivamente. Las puertas serán RF-60.

Artículo 187.- Dotación de extintores.

La dotación de extintores dependerá de la Categoría y características de los establecimientos, determinándose su número en función de los siguientes criterios:

a) Establecimientos de Categorías A, B y C. Se instalarán 2 extintores de polvo polivalente de 6 Kg., de eficacia 13 A-69 B.

b) Establecimiento de Categorías D y E: Se instalará un extintor de polvo polivalente por cada 124 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

Artículo 188.- Dotación de bocas de incendios.

1.- Se instalarán bocas de incendios equipadas (B.I.E.) en todos los establecimientos de Categoría E y en aquellos de D que tengan superficie construida superior a 250 m<sup>2</sup>.

2.- Aquellos establecimientos existentes antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza, solo estarán obligados a instalar B.I.E. cuando pertenezcan a la Categoría E.

3.- Para determinar el número B.I.E., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Todo el local debe quedar cubierto bajo su radio de acción.

- La longitud máxima de manguera será de 15 m.

- La separación máxima entre cada B.I.E. y su más cercana será de 50 m, y la distancia desde cualquier punto de un local protegido hasta la B.I.E. más próxima no deberá exceder de 25 m. Dichas distancias se medirán sobre recorridos reales.

- Siempre se instalará una B.I.E. a una distancia menor de 5 m. de la puerta de acceso al establecimiento y sin que suponga obstáculo para la utilización de dicha puerta.

4.- Las B.I.E. instaladas serán de 45 mm. de diámetro y reunirán las características exigidas en el artículo 20.3 de la Norma Básica de Edificación CPI-96, aprobada por Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre.

5.- Con el fin de facilitar la interpretación de la Norma CPI-96, en lo que se refiere a los apartados citados en los párrafos anteriores, y conseguir una unificación en las instalaciones realizadas, el diseño tipo al que deberán ajustarse tales instalaciones responderá a lo exigido por el Servicio de Extinción de Incendios que dé cobertura al municipio. Cualquier solución adoptada por los proyectistas distinta a la propuesta, deberá ser justificada mediante el correspondiente cálculo analítico:

- a.- Hartunearen eta hodi sarearen eskema.
  - b.- Suteetako ur-hartune hornituen eskema.
- 6.- Karga-ahoak instalatzea ez da nahitaezkoa izango. Instalatzeko gero, 70 mm-ko bi hartune jarri beharko dira.

189. artikulua.- Sua detektatzeko sistema.

1.- E kategoriako establezimendu guztiak sua automatikoki detektatzeko sistema izango dute. Sistema honek jarduera kokatuta dagoeneko eraikinaren barneko eta kanpoko aldeetan alarmak izango ditu.

2.- Azalera eraikia 1.000 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa denean baino ez da nahitaez eskatuko sua detektatzeko sistema jartzea.

3.- Ordenantza hau indarrean sartu aurretik zeuden establezimenduak, betiere, salbuetsita daude artikulua honetan jasotako aginduak zuzenean bete beharretik.

190. artikulua.- Sua detektatzeko sistemen diseinua.

Sua automatikoki detektatzeko sistema instalatzea beharrezkoa bada, sistema hori diseinatzean, kontuan eduki behar da NBE-DPI-96ko 20.4 eta 20.5 artikuluetan xedatutakoa.

191. artikulua.- Sutatik babesteko sistema mantentzea.

Establezimenduetako suteen aurkako instalazioak behar bezala funtzionatzen dutela eduki behar dira. Jardueraren titularra da instalazio horiek mantentzearen arduraduna.

192. artikulua.- Suteen aurkako sisteman mantentze berezia behar dutenak instalatzea.

1.- Sutatik babesteko instalazioen artetik, hauek dira mantentze berezia behar dutenak:

- Larrialdiko argiak.
- Seinalizatze argiak.
- Su-itzalgailu mugikorak.
- Suteetako ur-hartune hornituak.
- Detektatze eta alarma sistema automatikoak.

2.- Horietako instalazioen bat duten establezimenduen enpresa nahiz pertsona adituarekin horiek mantentzeko kontratua sinatu behar du. Kontratu horrek urtean behin ikuskatzeko aldizkakotasuna bermatu behar du gutxienez.

193. artikulua.- Instalazioak berraztertzea.

1.- Arau hauetako 191. artikuluan jasotakoa betetzeko berraztertzeak egiten direnean, establezimenduaren titularrak txostenaren kopia bat gorde behar du. Txosten horretan honako datuak jaso behar dira:

- Berraztertzea egin zuen enpresa eta pertsonaren identifikazioa.
- Berraztertzearen eguna.
- Berraztertutako instalazioek behar bezala funtzionatzen dutela adierazten duen ziurtagiria.

2.- Berraztertzean anomaliaren bat detektatzen bada, ahalik eta epe laburrenean konpondu behar da. Anomaliak konpondu ondoren txosten berria egin behar da.

194. artikulua.- Berraztertzeen txostenak.

Aurreko artikuluan zehaztutako berraztertzeen txostenak gordezko beharra dute establezimenduetako titularrak, gutxienez 5 urteko epean.

3. *idatz zatia. Laburpen taula*

195. artikulua.- Ordenantza honek eragindako jardueren zerrenda.

Ordenantza hauek xedatzen dituen aginduek hurrengo establezimendu publikoak eta aisialdiko jarduerak arautuko dituzte:

- Edaritegiak, tabernak, kafetegiak eta antzekoak.
- Disko-tabernak.
- Pubak, barra amerikarrak eta antzekoak.
- Kultura-, aisialdi- edo gastronomia elkarteak.
- Jatetxeak.
- Joko eta ausazko jokoaren aretoak.
- Dantzalekuak.
- Ikuskizunak dituzten festa aretoak.

a.- Esquema de la acometida y red de tuberías.

b.- Esquema de B.I.E.

6.- La instalación de la boca de cargo no será de obligado cumplimiento. Caso de realizarse se efectuará mediante 2 tomas de 70 mm.

Artículo 189.- Sistema de detección de incendios.

1.- Todos los establecimientos de Categoría E, dispondrán de un sistema de Detección Automática de Incendios, provisto de alarmas interiores y exteriores al edificio en que está ubicada la actividad.

2.- Únicamente será exigible el sistema de detección cuando la superficie construida sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

3.- Los establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, quedan eximidos del cumplimiento directo de las prescripciones recogidas en este artículo.

Artículo 190.- Diseño del sistema de detección de incendios.

En los casos que sea necesario instalar un Sistema de Detección Automática de Incendios, se tendrá en cuenta para su diseño lo dispuesto en los arts. 20.4 y 20.5 de la NBE CPI-96.

Artículo 191.- Mantenimiento del sistema de protección de incendios.

Las instalaciones de protección contra incendios existentes en los establecimientos, deberán mantenerse en perfecto estado de funcionamiento, siendo el titular de la actividad el responsable del mantenimiento de tales instalaciones.

Artículo 192.- Instalación de especial mantenimiento del sistema contra incendios.

1.- Las instalaciones de protección contra incendios que se consideran objeto de un especial mantenimiento son las siguientes:

- alumbrado de emergencia.
- alumbrado de señalización.
- extintores móviles.
- bocas de incendio equipadas.
- sistemas automáticos de detección y alarma.

2.- Todos aquellos establecimientos que dispongan de alguna de las instalaciones citadas, deberán formalizar un contrato de mantenimiento de las mismas con la empresa o persona especializada. Este contrato garantizará una periodicidad mínima de una revisión anual.

Artículo 193.- Revisión de las instalaciones.

1.- En las revisiones efectuadas en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 191 quedará en poder del titular del establecimiento una copia del informe elaborado. En este informe se reflejarán los datos siguientes:

- identificación de la empresa y persona que efectuó la revisión.
- fecha de la revisión.
- certificación del perfecto funcionamiento de las instalaciones revisadas.

2.- Si se encontrara alguna anomalía en la revisión, se corregirá en el menor plazo posible, extendiendo un nuevo informe una vez que se hayan corregido las anomalías detectadas.

Artículo 194.- Informes de las revisiones.

Los titulares de los establecimientos quedan obligados a conservar los informes de las revisiones a que hace alusión el artículo anterior, durante un plazo mínimo de 5 años.

*Apartado 3. Cuadro resumen.*

Artículo 195.- Relación de actividades afectadas por esta Ordenanza.

Quedan sometidas a las prescripciones que establecen estas Ordenanzas, los Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas que se citan a continuación:

- Bodegas, bares, cafeterías y similares.
- Disco-bares.
- Pubs, Barras Americanas y similares.
- Sociedades culturales, recreativas y/o gastronómicas.
- Restaurantes.
- Salas de juegos y de azar.
- Discotecas.
- Salas de fiestas con espectáculos.

138. artikuluan xedatutakoaren arabera, Ordenantza honek arautzen dituen jardueren zerrenda hau adibide gisa ematen dela ulertu behar da; beraz, aipaturiko horietako baten antzekotasuna edo berdintasuna duten jarduerak ere arautuko ditu, nahiz eta beste merkataritza izen bat daukan.

196. artikulua.- Laburpen taula.

En conformidad con lo establecido en el artículo 138, ha de entenderse que esta enumeración de actividades afectadas por la Ordenanza es meramente enunciativa, por lo que afectará también a aquellas actividades que tengan analogía o afinidad con alguna de las citadas, aun cuando se acojan a distinta denominación comercial.

Artículo 196.- Cuadro Resumen.

#### LABURPEN TAULA

	AIREZTATZE MEKANIKOA	SU-ITZALGAILUAK	S U H	DETEKTATZEA ETA ALARMA	SEINALEZTATZEKO LARRIALDIKO ARGIAK		
KATEGORIA A	KANPOKO MAILA MAILA EZBERDINEAN	EDOZEIN 169. ARTIKULUA	2 (188. ARTIKULUA) 2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN EDOZEIN	EDOZEIN EDOZEIN	BAI BAI	184. ARTIKULUA BAI
KATEGORIA B	KANPOKO MAILA MAILA EZBERDINEAN	EDOZEIN 169. ARTIKULUA	2 (188. ARTIKULUA) 2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN EDOZEIN	EDOZEIN EDOZEIN	BAI BAI	184. ARTIKULUA BAI
KATEGORIA C	KANPOKO MAILA MAILA EZBERDINEAN	EDOZEIN 169. ARTIKULUA	2 (188. ARTIKULUA) 2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN EDOZEIN	EDOZEIN EDOZEIN	BAI BAI	BAI BAI
KATEGORIA D	KANPOKO MAILA MAILA EZBERDINEAN	BAI BAI	1X125 m2 1X125 m2	>250 m2 >250 m2	EDOZEIN EDOZEIN	BAI BAI	BAI BAI
KATEGORIA E	KANPOKO MAILA MAILA EZBERDINEAN	BAI BAI	1X125 m2 1X125 m2	BAI BAI	189. ARTIKULUA 189. ARTIKULUA	BAI BAI	BAI BAI

#### CUADRO RESUMEN

	VENTILACIÓN MECÁNICA	EXTINTORES	B.I.E.	DETECCIÓN Y ALARMA	ALUMBRADO EMERGENCIA SEÑALIZAC.	
KATEGORIA A	NIVEL EXTERIOR A DISTINTO NIVEL	INDISTINTO ARTÍCULO 169	2 (ARTÍCULO 188) 2 (ARTÍCULO 188)	INDISTINTO INDISTINTO	SÍ SÍ	ARTÍCULO 184 SÍ
KATEGORIA B	NIVEL EXTERIOR A DISTINTO NIVEL	INDISTINTO ARTÍCULO 169	2 (ARTÍCULO 188) 2 (ARTÍCULO 188)	INDISTINTO INDISTINTO	SÍ SÍ	ARTÍCULO 184 SÍ
KATEGORIA C	NIVEL EXTERIOR I A DISTINTO NIVEL	INDISTINTO ARTÍCULO 169	2 (ARTÍCULO 188) 2 (ARTÍCULO 188)	INDISTINTO INDISTINTO	SÍ SÍ	SÍ SÍ
KATEGORIA D	NIVEL EXTERIOR A DISTINTO NIVEL	SÍ SÍ	1X125 m <sup>2</sup> 1X125 m <sup>2</sup>	>250m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup>	INDISTINTO INDISTINTO	SÍ SÍ
KATEGORIA E	NIVEL EXTERIOR A DISTINTO NIVEL	SÍ SÍ	1X125 m <sup>2</sup> 1X125 m <sup>2</sup>	SÍ SÍ	ARTÍCULO 189 ARTÍCULO 189	SÍ SÍ

#### 4. idatz zatia. Eraikuntzako baldintza espezifikoak.

197. artikulua.- Ordenantzako eranskinaren xedea.

1.- Eranskin honen helburua hurrengo establezimenduen eraikuntza baldintza zehatzak arautzea da:

- Kafe antzokia edo kafe abestokia.
- Dantzalekua edo dantza aretoa.
- Ikuskizunak dituen festa aretoa.
- Aretoa.

2.- Establezimendu berriak irekitzeko, talde batetik bestera pasatzeko eta Eranskin honen helburu diren lokalak zabaltzeko ez da baimenik emango, baldin Eranskin honetan xedatzen diren baldintzeta-  
ra ez badira moldatu.

Hala eta guztiz ere, dauden establezimenduak zabaltzeko baimena eman daiteke, nahiz eta jarduera horretarako eskatzen den gutxieneko azalera ez duten betetze, baldin zabalkuntza horrekin sarbide berriak edo herri bide batera edo herri bide bati zuzenean lotutako esparru ireki batera ematen duten ebakuatzeko bide berriak lortzen badira.

Eranskin hau indarrean sartu baino lehenagotik dauden establezimenduek, baldin eranskinean xedatutakoa betetzen ez badute, honela egokitu beharko dira hemen araututakora:

- Bi (2) urteko epean, hura indarrean sartzen denetik hasita.
- Interesdunak establezimendua eraberritzeko obrak egiteko baimena eskatzen badu.
- Titulartasuna aldatzean, irekitzeko baimen berria emateko bete beharrekoa baita.

3.- Dauden establezimenduak artikulua honetan xedatzen diren baldintza zehatzetara zehazten den epean ez badira moldatzen (azalera, garaiera, sarbide eta ebakuatzeko bideei dagozkion betetzea ezinezkoa izan ezik), Udalak, udal zerbitzu teknikoaren txostena ikusita eta interesdunari entzunaldia eskainita, hirigintzako arau haue-  
tan xedatzen diren artetik beste izen bateko jardueraren batean kalifikatuko du; betiere, benetan egiten den jarduerari hobekien ego-  
kitzen dena.

198. artikulua.- Jardueren araberrako baldintza partikularrak.

1.- Arau hauek egitura motaren edo instalazioen inguruan xeda-  
tzen ez dituzten baldintza guztietarako bete behar diren aginduak ezagutzeko dagokion udal Ordenantzara jo beharko da.

#### Apartado 4. Condiciones constructivas específicas.

Artículo 197.- Objeto del Anexo a la Ordenanza.

1.- El objeto de este Anexo es el regular las condiciones constructivas específicas de los establecimientos siguientes:

- Café-Teatro o Café-Cantante.
- Discoteca o Sala de Baile.
- Sala de fiestas con espectáculo.
- Sala.

2.- No se concederá licencia de apertura para establecimientos nuevos, para cambio de Grupo, ni para la ampliación de los locales existentes objeto de este Anexo a no ser que se haya producido su adaptación a las condiciones que en el mismo se exigen.

No obstante, podrán autorizarse ampliaciones en los establecimientos existentes, aun no cumpliendo la superficie mínima establecida para cada actividad siempre que con ello se logren nuevos accesos o vías de evacuación que comuniquen con vía pública o con espacio abierto y comunicada directamente con vía pública.

Aquellos establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Anexo, y que no se ajusten a lo dispuesto en el mismo, deberán adaptarse a él en las circunstancias siguientes:

- En el plazo de 2 años, a partir de su entrada en vigor.
- En caso de solicitarse por el interesado Licencia de Obras para efectuar reformas en el establecimiento.
- En los casos de cambio de titularidad, como requisito previo para la concesión de la nueva Licencia de Apertura.

3.- Si la adaptación de los establecimientos existentes a las condiciones particulares contenidas en el presente artículo, no se realiza en el plazo previsto, salvo que lo relativo a superficie, altura, accesos y vías de evacuación fuera de imposible cumplimiento, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y con audiencia del interesado, procederá a la calificación de la actividad en otra denominación distinta dentro de las establecidas en las Normas Urbanísticas más acorde con la naturaleza de la realmente ejercida.

Artículo 198.- Condiciones particulares según actividades.

1.- En todos aquellos requisitos de tipo estructural o de las instalaciones no especificados en las presentes Normas habrá que remitirse en cuanto a su exigencia a lo previsto en la Ordenanza Municipal correspondiente.

## 2.- Azalera.

Kafe antzokiak edo kafe abestokiak, dantzalekuak edo dantza aretoak, betiere Udal Ordenantzako (establezimendu publikoetako eta jolas jardueretako eraikuntza alderdiei buruzkoa) 145. artikuluko D kategorian (azalera eraikia, guztira, 200 eta 500 m<sup>2</sup> bitartekoa) behintzat sartuta egon behar dira.

Ikuskizunak dituzten festa aretoak, bingoak, kasinoak edo antze-koak aipaturiko artikulua E kategorian sartuta egon behar dira (eraikitako azalera guztira 500 m<sup>2</sup>-tik gorakoa).

## 3.- Edukiera.

a) Establezimendu horien edukiera honela zenbatu behar da: guztira dagoen azalera eraikiko 1,5 m<sup>2</sup>-ko, pertsona bat. Ebakuatzeko bideen neurriak, sarbide kopurua eta sarbide hauen zabalera ares-tian aipatu den Ordenantzak xedatutakoaren arabera egingo dira.

b) Dauden establezimenduetako sarbideek eta ebakuatzeko bide-ek xedatzen diren arauak bete ezin dituztenean, dagokien edukie-raren arabera, edukierari hurrengo formulak aplikatuta ateratzen dena kenduko zaio:

- Kanpoko mailan egonda  $N = A / 1,5$ ; beste maila batean egon-da  $N = A / 2$  (non  $N =$  baimendutako pertsona kopurua eta  $A =$  sar-bideen zabalera, cm-tan neurtuta).

4.- Lokal hauen gutxieneko garaiera libre hurrengo izango da:  
 $h = 3 + s / 2.000$  (non  $h =$  gutxieneko garaiera, metrotan;  $s =$  guz-tizko azalera eraikia, m<sup>2</sup>-tan).

## 5.- Kamerinoak.

Artistentzako kamerinoak nahitaezkoak dira kafe antzokietan edo kafe abestokietan eta dantzalekuetan. Bi izango dira, eta D katego-riako lokaletan gutxieneko azalera 9 m<sup>2</sup> erabilgarri eta E kategoria-koetan 12 m<sup>2</sup> izango da.

Kamerinoen garaiera gutxienez 2,50 metrokoa izan beharko da. Aireztapen behartua, ateratze lokalizatua eta estalkira ematen duen ebakuazioa (establezimenduaren orokorra izan daitekeena) izango ditu.

## 6.- Eszenatokia.

4. atalaren kasu berberetan izango da nahitaezkoa eszenatokia. Gutxieneko azalera 25 m<sup>2</sup> erabilgarri izango da eta bere fondoa ez da 5 metro baino txikiagoa izango. Gutxieneko garaiera libre, esze-natokiarren gainetik lokalaren sabairaino, 2,5 metro izango da.

Eszenatokiaren azaleraren kokapena ez da inondik ere dantza pistarena edo ikusleen zonarena izango. Eszenatoki mugikorak, flotatzaileak jartzeko edo aurreko arauetako bat aldatzeko (bere beha-rra behar bezala arrazoitzen denean) pertsonen ziurtasuna erabat bermatu behar da eta beraz, baliteke baimena emateko alde zurretik audientzia ematea eta behar diren txosten teknikoak aztertzea.

## 7.- Dantza pista.

Dantza egiteko pista dantzalekuetan, dantza aretoetan, ikuski-zunak dituzten festa aretoetan eta antze-koetan nahitaezkoa da. Gutxieneko azalera lokalaren azalera erabilgarri osoaren % 15 izan-go da eta inoiz ez da 30 m<sup>2</sup> baino txikiagoa izango.

Pista honek bere nahitaezko azalera gutxitu, estutu edo murriz-ten duten altzari edo oztoporik ez du izan behar.

Dantza egiteko jarduera debekatuta dago behar den udal bai-mena ez duten lokaletan. Baimen hori salbuespenez eman daiteke interesatuak alde zurretik eskatzen badu eta lokalak aipaturiko bal-dintzak betetzen dituen pista badauka.

VII. TITULUA. LUR HIRITARREZINEKO  
HIRIGINTZA ARAUAK

## 199. artikulua.- Zona banaketa.

Arau hauen ondorioetarako, haien lurralde eremua zona haue-tan banatuta dago:

## 1.- Naturgune edota nekazaritzagune babestuak.

## 1. zona: Parke naturalaren zona.

Harkaitz erriberaren zatirik lauenaren eta urertzaren artean dago. Gizarte ekipamenduko erabilera orokorrekoa da, eta modu espezi-fi-koan, aisialdirako eta denbora pasarako.

## 2. zona: Paisaia babesteko zona.

## 2.- Superficie.

Los cafés-teatro o cantante, discotecas o salas de baile, debe-rán estar incluidas como mínimo en la Categoría D del artículo 145 de la Ordenanza Municipal de los aspectos constructivos de esta-blecimientos públicos y actividades recreativas (Superficie total cons-truida entre 200 y 500 m<sup>2</sup>).

Las salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos o simila-res, deberán estar incluidos en la categoría E del artículo citado (super-ficie total construida mayor de 500 m<sup>2</sup>).

## 3.- Aforo.

a) El aforo de estos establecimientos se determinará contabili-zando una persona por cada 1,5 metros cuadrados de superficie total construida. El dimensionamiento de las vías de evacuación, número de accesos y anchura de los mismos, se hará conforme a lo esta-blecido en la Ordenanza antes mencionada.

b) A los establecimientos existentes en los que los accesos y vías de evacuación no puedan cumplir con las normas que se esta-blecen, según el aforo que les correspondiera, se les reducirá éste a la cantidad resultante de la aplicación de las siguientes fórmulas:

- A nivel exterior  $N = A / 1,5$ ; A distinto nivel  $N = A / 2$ ; donde  $N =$  núme-ro personas permitidas y  $A =$  Anchura de los accesos en cm.

## 4.- La altura libre mínima de estos locales será:

$h = 3 + s / 2.000$ ; siendo  $h =$  altura mínima en m. y  $s =$  superficie total construida en m<sup>2</sup>.

## 5.- Camerinos.

Los camerinos de artistas son obligatorios para los cafés-teatro o cantante y salas de fiesta con espectáculo. Serán dos, con super-ficie mínima de 9 m<sup>2</sup> útiles cada uno en los locales de Categoría D y de 12 m<sup>2</sup> cada uno en los de E.

La altura mínima de los camerinos será de 2,50 m. Dispondrá de ventilación forzada con extracción localizada evacuación a cubier-ta que puede ser general del establecimiento.

## 6.- Escenario.

El escenario es obligatorio para los mismos supuestos que en el apartado 4. Dispondrá de una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> útiles, no siendo inferior a 5 metros su fondo. La altura mínima libre, por encima del escenario al techo del local será de 2,5 metros.

La ubicación de la superficie del escenario será completamen-te distinta de la de la pista de baile o zona de espectadores. La uti-lización de escenarios móviles, flotantes o cualquier modificación de las normas anteriores, cuya oportunidad o necesidad se justifiquen debidamente, quedará supeditada a una total garantía de la seguri-dad de las personas, siendo posible su autorización previa audien-cia y estudio de los informes técnicos que se precisen.

## 7.- Pista de baile.

La pista de baile es obligatoria para discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculo y similares. Tendrá una superficie mínima de 15% de la útil total del local, no siendo nunca inferior a 30 m<sup>2</sup>.

Esta deberá permanecer totalmente expedita de muebles y obs-táculos que reduzcan, estrechen o disminuyan su espacio obliga-torio.

Está prohibida la actividad de baile en los locales que no dis-pongán de la correspondiente licencia municipal, que podrá otor-garse excepcionalmente previa solicitud del interesado si el local dis-pone de pista en las condiciones señaladas.

TITULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO  
NO URBANIZABLE

## Artículo 199.- División zonal.

A los efectos de estas Normas, su ámbito espacial queda divi-dido en las siguientes Zonas:

## 1.- Espacios naturales y/o agrarios de protección.

## Zona 1. Zona de parque natural.

Situada en la parte más llana entre la ribera rocosa y la orilla del agua, se consolida como uso genérico de equipamiento social, espe-cífico de parque de ocio y esparcimiento.

## Zona 2. Zona de protección paisajística.

Lurraldeko eremu bereziak dira. Eremu horietan, dituzten aparteko ekologia, paisaia, kultura eta zientzia balioak babestearren, ezin da inolako eraikuntza lanik egin.

3. zona: Basoa eta substratu hauskorren gainean lehengoratu beharreko zona.

Baso lurra edo baso izan daitekeen lurra da (basatarako denean bere malda % 20tik % 50era bitartekoak izaten dira) eta bere oinarri litologikoa oso sendoa ez denez, egingo diren eraikuntzek eta izango dituen erabilerek mugak izango dituzte eta zehazkiago, arau hauek eta sektorean aplikagarri den legediak zehazten dituzten mugak.

4. zona: Ur-isuriaren zona babestua.

Ibai eta erreken ubideetako bi aldeetan dauden 100 metroko eta 25 metroko bi lur zerrondek osatzen dute, eta urmael eta urtegien inguruan 300 metroko zabalera duten lur eratzunak.

5. zona: Akuiferoen zona babestua.

Zonakatzeko planoetan infiltrazio gaitasun handiko lur gisa azaltzen diren nekazaritza lurrek osatzen dute.

6. zona: Kultura intereseko ondasun higiezinaren zona babestua.

Hirigunetik kanpo dauden arkeologia aztarnategien eta kultura intereseko katalogatutako beste ondasunen inguruan (edo horiek erdigune dituztela), 100 m-ko zabalera edo erradioa duten lur eratzunak edo zirkuluek osatzen dute.

7. zona: Substratu ahularen gaineko erabilera mugatuko nekazaritza zona.

Oinarri litologikoa oso sendoa ez duen lurra da, malda handiegia duenez (% 12 eta % 20 bitarte), ezin da inolako eraikuntza edo hiritartze lanik egin han.

8. zona: Nekazaritza balio berezietan zona babestua.

% 12 baino malda txikiagoak dituzten zonak dira, eta nekazaritza balio bereziak eraginda, eraikuntza lanek eta erabilerek mugak dituzte; zehazki, arau hauek eta sektorean aplikagarri den legediak adierazten dituztenak.

9. zona: Hilerriaren zona babestua.

Oraingo hilerriaren inguruan mugatzen den zona; haren inguruan debekatua dago bizitegi erabilera, eta gainerako jarduerak nekazaritzara mugatuta daude (biltegi orokorretarako jarduerak salbuesten dira).

10. zona: Bide-komunikazioen zona babestua.

Errepide eta bideen alde bietako bi lur zerronda izango da. Barrualdetik, jabetza publikoko zona izango da muga. Kanpoaldetik, galtzadaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren bi lerrok mugatuko dute, eta honela kokatu beharko dira lerroak:

Ertz horietatik 100 metrora egongo dira autobideetan eta bide azkarretan.

Ertz horietatik 50 metrora, gainerako errepideetan.

Gainera, Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak eraikuntza lerroetako eta lur sailen itxura lerroetarako zehaztutako gutxienezko distantziak eduki beharko dira kontuan.

11. zona: Lapuebla de Labarcako bizitegitarako lur hiritarraren zona babestua.

Lapuebla de Labarcako bizitegitarako lur hiritarraren inguruko lur zatiek osatzen dute. Agiri grafikoetan jasota dago.

200. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilera eta jarduerak.

1.- Zona horietan landa zaletasuna nagusi denez, artikulua honen zona horretan baimendutako erabilera eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jarduerak horiek izan behar dituzten ezaugarriak eta baldintzei buruzko azalpen orokorra eta kontzeptuen azalpena eginez. Ezinbesteko baldintza da hori zona bakoitzean babesteko helburuekin bateragarria izatea.

Nolako eraikuntza erabilera baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluaren zehaztutako eraikuntza erabilera, betiere erabilera horiek artikulua honetako 2. puntuan zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte.

Zona hauetako lehentasunak kontuan hartuta eta arau hauetako 7. artikuluan esandakoarekin bat, artikulua hau irakurtzean inter-

Son aquellas áreas del territorio que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos, culturales y científicos, deben ser preservadas de toda acción constructiva.

Zona 3. Zona forestal y a restaurar sobre substrato frágil.

Es aquel suelo forestal o forestable (en este último caso su vocación viene determinada por manifestar pendientes entre el 20 y el 50%), cuya base litológica poco competente obliga a que en el las actuaciones constructivas y los usos se deban dar con limitaciones y en concreto los que indiquen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

Zona 4. Zona de protección de los cursos de agua.

Formada por dos franjas de terreno de 100 y 25 m. de anchura a ambos lados de los cauces de los ríos y los arroyos, respectivamente, y por unas coronas de terreno de 300 m. de anchura entorno a los cauces de las lagunas y los embalses.

Zona 5. Zona de protección de acuíferos.

Formada por los terrenos agrícolas que en los planos de zonificación se identifican como suelos de alta capacidad de infiltración.

Zona 6. Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural.

Comprende las coronas o círculos de terrenos de 100 m. de ancho o radio, en torno (o con centro) a los yacimientos arqueológicos y al resto de bienes de interés cultural catalogados, situados fuera de los núcleos de población.

Zona 7. Zona agrícola de uso limitado sobre substrato frágil.

Es aquel suelo que por sustentarse sobre una base litológica poco competente y por su excesiva pendiente (comprendido entre un 12 y un 20%), debe ser preservado de todo tipo de actuación constructiva y urbanizadora.

Zona 8. Zona de protección de especial valor agrícola.

Es aquel que, teniendo pendientes inferiores al 12%, su especial valor agrícola origina que en el las actuaciones constructivas y los usos lo sean con limitaciones y en especial los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

Zona 9. Zona de protección del cementerio.

Se trata de un área delimitada en torno al actual Cementerio, en torno a la cual se prohíbe el uso residencial y se limita el resto de los usos al agrícola, con la exclusiva actividad de pabellones de almacén general.

Zona 10. Zona de protección de las comunicaciones viarias.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la calzada, situadas a:

100 m. de esta línea en autopistas, autovías y vías rápidas.

75 m. de esta línea en el resto de carreteras.

Además, se observarán las distancias mínimas indicadas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava para la línea de edificación y las líneas de cierre de parcelas.

Zona 11. Zona de protección del Suelo Urbano Residencial de Lapuebla de Labarca.

Está constituida por porciones de terreno, alrededor de la delimitación del Suelo Urbano de Lapuebla de Labarca, indicado en la documentación gráfica.

Artículo 200.- Usos y actividades autorizadas en cada zona.

1.- En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizadas, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V de estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 2 de este artículo.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de estas Normas, cuando

pretazio kontrajarriak sortzen badira, interpretazio estuena eta babesleena hartuko da ontzat.

Kanpoko publizitatea: Debekatuta dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendi hegalkak, arbolak, eta abar) propaganda eta iragartzeko txartelak jartzea.

## 2.- Baimendutako erabileren eta jardueren zerrenda.

### 1. zona: Parke naturalaren zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- Parke Naturala.
- Aisialdia eta denbora pasa.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Batere ez.

### 2. zona: Paisaia babesteko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- Espazioaren beraren osotasuna babesteko jarduerak (lur, lurpe, arboladi, fauna eta landaretzaren gainean eginikoak).

- Ikertzeko, zientzia zabaltzeko eta ingurumenaren gaineko hezkuntza-jarduerak.

- Aisialdiko, ibilzaletasuneko eta mendizaletasuneko jarduerak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Administrazioako, kartografiako... seinalezatzeari dagozkion elementuak, eta eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerari lotutako elementuak.

- Zientzia ikerketa eta zabalkundeari, ingurumen hezkuntzari eta espazioa bera babesteari lotetsita dauden eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

3. zona: Basoa eta substratu hauskorren gainean lehengoratu beharreko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 2. zonan baimendutakoak.
- Basogintzakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Herri onurakoak eta gizarte interesekoak diren instalazioak eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen dituztenak:

- Baso ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, basogintza, energia edo horrelako beste arrazoiengatik nahitaez lur horri lotetsirik egon behar dira.

- Ez dira Plangintzako Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.

- Ez dute higadurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

### 4. zona: Ur-isuriaren zona babestuak.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 2. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak eta basokoak, baldin eta espazioaren beraren babesarekin kontrajarriak ez badira.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Arrain eta karramarro haztegiak.
- Nekazaritzakoak: mintegiak eta berotegiak.
- Nekazaritza biltegiak.

- Herri onurakoak eta gizarte interesekoak diren eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak, urari lotuta egoteagatik hautatuko lur hartzailean jarri behar direnak.

Azaldu ditugun eraikuntzako erabilerak baimendutak joko dira, baldin espazioa bera babestearekin bateragarri badira.

### 5. zona: Akuiferoaren zona babestuak.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 2. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzakoak eta abeltzaintzakoak.
- Basogintzakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Nekazaritza biltegiak.
- Berotegiak eta mintegiak.
- Lur ustiapenari lotuta dauden abeltzaintza ustiapenak.

- Herri onurakoak edo gizarte interesekoak diren eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen dituztenak:

- Landatar ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, geografía, irakaskuntza edo horrelako beste arrazoiengatik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zer-

del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

Publicidad exterior: Queda prohibida la colocación de propaganda y carteles anunciadores sobre los elementos naturales del territorio como laderas, árboles, etc.

## 2.- Relación de los usos y actividades autorizadas.

### Zona 1. Zona de parque natural.

Usos y actividades no constructivos:

- Parque Natural.
- Ocio y Esparcimiento.

Usos y actividades constructivos:

- Ninguno.

### Zona 2. Zona de protección paisajística.

Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

### Zona 3. Zona forestal y a restaurar sobre substrato frágil.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 2.
- Los forestales.

Usos y actividades constructivos:

- Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

- Que deban emplazarse en el medio forestal, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

### Zona 4. Zona de protección de los cursos de agua.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 2.
- Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.

Usos y actividades constructivos:

- Las piscifactorías y astacifactorías.
- Los agrícolas: viveros e invernaderos.
- Almacenes agrícolas.
- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetivos de protección del propio espacio.

### Zona 5. Zona de protección de acuíferos.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 2.
- Los agrícolas y ganaderos.
- Los forestales.

Usos y actividades constructivos:

- Almacenes agrícolas.
- Invernaderos y viveros.
- Las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.
- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública o interés social en los que concurren estos requisitos:

- Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculado de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cua-

bitzua eskaintzeagatik hautatutako lurrari lotetsirik egon behar dute nahitaez.

- Ez dira Plangintzako Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.
- Hondakinik sortzen ez dutenak (edo dagokion arroaren organoaren baimena aurkezten dutenak), edo estolderiaren sare orokorrei zuzenean lotuta daudenak.

- Ez dute higadurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

- Ez dira akuiferoak babestearekin bateraezinak izan behar.

6. zona: Kultura intereseko ondasun higiezinen zona babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 2. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.
- Kulturaren (arkeologia) inguruko ikerketara, hezkuntza eta zabal-kundea egiteko eraikuntzak eta instalazioak.

7. zona: Substratu ahularen gaineko erabilera mugatuko nekazaritza zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 2. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak eta basogintzakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- 3. zonan baimendutakoak.

8. zona: Nekazaritza balio berezien zona babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 7. zonan baimendutakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- 7. zonan baimendutakoak.
- Titularraren ustiategiari edo hainbat ustiategiri lotutako nekazaritza, mahastizaintza eta ardogintza industriak, eta udalerrian edo eskualdean daudenak.

- Edozein motatako abeltzaintza erabilerei lotetsitako eraikuntzak.

- Nekazaritza ustiategi bati funtzionalki lotetsita dauden familia etxebizitzien eraikinak, ustiategiaren nekazariaren egoitza egonkor direnak.

Erabilera honetan nekazaritza ustiategiko baserrietan nekazal turismoko ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

Nekazaritza ustiategizat jotzen da merkataritza helburuetarako, nekazaritzako produktuak ateratzen diren unitate tekniko eta ekonomikoa, nekazaritza enpresaburu baten erantzukizuneko. Enpresaburu hori pertsona fisikoa edo juridikoa izan daiteke. Oro har, ustiategiaren ezaugarri da langile berak eta produkzio bide berak erabiltzea.

9. zona: Hilerriaren zona babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 7. zonan baimendutakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- 7. zonan baimendutakoak.

10. zona: Bide-komunikazioen zona babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- 7. zonan baimendutakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- 7. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritza ustiategi bati funtzionalki lotetsita dauden familia etxebizitzien eraikinak, ustiategiaren nekazariaren egoitza egonkor direnak.

Erabilera honetan nekazaritza ustiategiko baserrietan nekazal turismoko ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

- Turismoko kanpalekuak.

- Komunitate ekipamenduko eraikuntzak eta instalazioak, baldin, horietan egiten diren jarduera bereziak direla eta, landa inguru-nean jarri behar badira, baina kokagune zehatzik behar izan gabe.

- Errepideen zerbitzu guneak eta errepideen elementu funtzionalak.

11. zona: Lapuebla de Labarcako bizitegitarako lur hiritarraren zona babestua.

- Zientzia ikerketa eta zabalkundeari, ingurumen hezkuntzari eta espazioa bera babesteari lotetsita dauden eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

lesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no generen vertidos (o que presenten la pertinente autorización del órgano de cuenca correspondiente), o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

- Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

Zona 6. Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 2.
- Los agrícolas.

Usos y actividades constructivos:

- Los dirigidos a la protección del propio espacio.
- Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación y la divulgación cultural (arqueológica).

Zona 7. Zona agrícola de uso limitado sobre substrato frágil.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 2.
- Los agrícolas, ganaderos y forestales.

Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 3.

Zona 8. Zona de protección de especial valor agrícola.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.

Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.
- Industrias agrarias y vitivinícolas vinculadas a la explotación del titular o a un conjunto de explotaciones, situados en el municipio o la comarca.

- Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

- Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

Se entiende por explotación agraria la unidad técnico económica de la que se obtienen productos agrarios con fines de mercado, bajo la responsabilidad de un empresario agrario, que puede ser persona física o jurídica. La explotación se caracteriza, generalmente, por la utilización de una misma mano de obra y de unos mismos medios de producción.

Zona 9. Zona de protección del cementerio.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.

Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.

Zona 10. Zona de protección de las comunicaciones viarias.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.

Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.
- Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Los campamentos de Turismo.

- Las edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural, pero sin requerir una localización concreta.

- Las Áreas de Servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas.

Zona 11. Zona de protección del Suelo Urbano Residencial de Lapuebla de Labarca.

- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

Erabilera eta eraikuntzako jarduera guztiek, aldez aurretik, kasu bakoitzaren arabera, dagokien udal baimena izan beharko dute. Lur hiribarrak etorkizunean izango duen hazkundea eragotziko ez dela egiaztatzeko, eragiten dion babes bakoitzaren legedia aplikagarria izango da.

3.- Artikulu honetako 1. puntuan zehaztutako erabileren araubideari dagokionez, nekazaritza ustiatagitza (nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basogintzakoa) jotzen da, titularrak erantzule dela, nekazaritza produktuak lortzen diren unitate tekniko eta ekonomikoa.

Ondoko jarduerak ez dira hartzen nekazaritza ustiatagitza:

- a) Zalditegiak, ukuiluak eta lasterketako zaldiek ariketak egiteko lurrak.
- b) Txakurtegiak.
- c) Animalien saltokiak, hiltegiak... baldin animaliak hazten ez badituzte.
- d) Lanerako animalien ustiatagiak, baldin animaliak hazten ez badituzte.
- e) Larrugintzarako animalien haztegiak, edota txakur, katu eta apaingarritarako hegazti eta abarren espezieenak.
- f) Nekazaritzako zerbitzuen enpresak.

4.- Aurreko 2. puntuan adierazitako erabilera eta jardueraz beste, debekatutak joko dira aurreko puntuan zehaztutako erabileren artekoak ez diren erabilera guztiak, baita luraren edozein aldaketa ere, oso aldaketa txikia izanagatik.

Dena den, arau hauetako dagokion artikuluan jasotako ondorioetarako, aurreko puntuan adierazitako erabilereaz gain, honako beste erabilera ere bateragarritzat joko dira:

- Familia etxebizitza, eraikin bakoitzeko gehienez ere etxebizitza bat duena.
- Komunitate ekipamendua.
- Eskulangintza eta arte produktuen industria.
- Turismo eta nekazaritza ostatuak (Nekazaritza eta Arrantza Sailaren 178/89 Dekretua, turismo eta nekazaritzako ostatuaren modalitatea sortzen duena).

- Kanpaldi bereziak nekazaritza ustiapeneko baserrietan (Euskal Autonomia Erkidegoko Kanpinen Antolamenduari buruzko 178/89 Dekretua).

- Ostalaritza.

201. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jarduerari esleitutako hirigintzako parametroak.

1.- Aurreko artikuluan aipatutako eraikuntzako erabilera eta jardueretan (landatar biztanleria kokalekuei dagozkionetan izan ezik), hirigintzako eta eraikuntzako parametro hauek bete behar dira.

Nekazaritza biltegiak eta eraikuntzak, lur erabilerrari lotutako nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei lotetsiak:

- eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lur sail hartzailearen gainean aplikaturik.
- Lotesitako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan unitate) dagokiena, testu honen hurrengo artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.
- Lur sail hartzailearen gutxieneko azalera: librea.
- Gehieneko okupazioa: Lur sail hartzailearen % 70%.
- Gehieneko solairu kopurua: 2.
- Erlaitz edo teilatu hegalerainoko garaiera: 8 m.
- Mugetarainoko tartea: 5 m.
- Errepedetarainoko tartea: Arabako Errepedeen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak babesteari buruzkoa) xedatutakoak.
- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea.
- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaletaraino eta putzuetaraino: 50 m.
- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

Todo uso y actividad constructiva deberá contar previamente con la autorización municipal para cada caso particular, con el fin de comprobar que no comprometen el futuro crecimiento del Suelo Urbano le será de aplicación la Normativa de cada protección que le afecte.

3.- A los efectos de la regulación de los usos descritos en el punto 1 del presente artículo se considera explotación agraria (sea agrícola, ganadera o forestal) la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de su titular.

Se excluyen del concepto de explotación agraria las siguientes actividades.

- a) Los picaderos, las cuadras y los terrenos utilizados para ejercicio de los caballos de carreras.
- b) Las perreras.
- c) Los comercios de animales, mataderos, etc. si no conllevan su cría.
- d) Las explotaciones de animales de trabajo si no se dedican a la cría de los mismos.
- e) Los criaderos de animales para peletería y de especies de perros, gatos, aves ornamentales, etc.
- f) Las empresas de servicios agrarios.

4.- Por exclusión de los usos y actividades citados en el punto 2, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo correspondiente, de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Vivienda familiar, con un máximo de una vivienda por edificio.
- Equipamiento comunitario.
- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.
- Alojamientos turístico-agrícolas (Decreto 178/89, del Departamento de Agricultura y Pesca, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola).

- Acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola (Decreto 178/89, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco).

- Hostelería.

Artículo 201.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.

1.- Los usos y actividades constructivas señaladas en el artículo anterior, excepto los correspondientes a los Asentamientos Rurales de Población, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo siguiente de este texto.
- Superficie mínima de parcela receptora: libre.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura a cornisa y/o alero: 8 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Separación mínima a cauces y masas de agua:
- A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 50 m.
- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.



Minda sortzen duten ustiatiegiek, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegiatzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiategiarekin konektaturik. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez. Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurtekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berberarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

Mindak metatzeko biltegia eraikitzeo aukerarik ez dagoenean, ustiategian beharrezko aldaketak egin behar dira, ekoiztako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak zurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabili.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

Mintegiak eta berotegiak.

- Gehieneko okupazioa: Ustiaketa azalera funtzio izango da, jarraian azaltzen den moduan

- < 10.000 m<sup>2</sup>: % 15.
- > 10.000 m<sup>2</sup>: < 20.000 m<sup>2</sup>: % 10.
- > 20.000 m<sup>2</sup>: < 60.000 m<sup>2</sup>: % 7,5.
- > 60.000 m<sup>2</sup>: 5%.

- Mugetarainoko tartea: 2 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea.

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaletaraino eta putzuetaraino: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Lurraren erabilerari lotuta ez dauden abeltzaintzako ustiategiei lotetsitako eraikuntzak; arrain haztegiak; nekazaritzako ustiategietatik lortutako laborantzako produktuak aprobetxatzen dituzten nekazaritza industriak eta laborantzako artisautza industria; eta 200.3 artikuluan adierazitako jarduerak.

- eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Lotetsitako azalera: 2.000 m<sup>2</sup>, lur sail bakarrean.
- Gehieneko okupazioa: lur sailaren % 0,50%.
- Gehieneko solairu kopurua: 1.
- Erlaitz edo teilatu hegalerainoko gehieneko garaiera: librea.
- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarri eta arau hauetako 199. artikuluan adierazitakoa.

- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Abeltzaintza ustiapenetatik gorde beharreko tarte bereziak:

Espazio babestu eta jolastokietara: 200 m.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaletaraino eta putzuetaraino: 50 m.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

- Gorozki biltegietatik gorde beharreko gutxieneko tarteak:

Ur-isurietara eta edateko uraren hodiatarara: 50 m.

Bainu zonatarara: 500 m.

Herriguneetara: 500 m.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 500 m.

Minda sortzen duten ustiatiegiek, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegiatzeko andela iragazgaitzak izan behar dituz-

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Viveros e Invernaderos:

- Ocupación máxima: Será función de la superficie de explotación, de la siguiente manera:

- < 10.000 m<sup>2</sup>: 15%.
- > 10.000 m<sup>2</sup>: < 20.000 m<sup>2</sup>: 10%.
- > 20.000 m<sup>2</sup>: < 60.000 m<sup>2</sup>: 7,5%.
- > 60.000 m<sup>2</sup>: 5%.

- Separación a linderos: 2 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación mínima a cauces y masas de agua:

- A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 50 m.

- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorias, Industrias agrarias de aprovechamientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria y Actividades contempladas en el artículo 200.3:

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie vinculada: 2.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
- Ocupación máxima: 0.50% de la parcela.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava e indicadas en el Artículo 199 de estas Normas.

- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:

A espacios protegidos y parques recreativos: 200 m.

- Separación mínima a cauces y masas de agua:

A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 50 m.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

- Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones:

A corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.

A zonas de baño: 500 m.

A núcleos de población: 500 m.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 500 m.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de

te, zirkuitu itxiaren bidez ustiategiarekin konektaturik. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez. Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurtekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berberarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

Mindak metatzeko biltegia eraikitzeo aukerarik ez dagoenean, ustiategian beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoiztako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak zurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabili.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

Familia etxebizitzarako eraikuntzak, funtzioaren aldetik nekazaritza ustiapenari lotetsiak:

- Eraikin motak.

Etxebizitza bat edo biko etxe bakartuak.

Nekazaritza eraikinari atxikitako etxeak, etxebizitza bat edo bikoak.

- Etxebizitza bakoitzari lotetsitako gutxieneko azalera:

Lehenengo etxebizitza: 0,50 ULUri (urteko lan unitate) dagokiena, hurrengo artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera. Gainerako etxebizitzak: ULU bati dagokiona, etxebizitza bakoitzeko.

- eraikigarritasuna: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lur sail hartzailearen gainean neurturik.

- Lur sail hartzailearen gutxieneko azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Gehieneko okupazioa: Lur sail hartzailearen % 10.

- Gehieneko solairu kopurua: 2.

- Erlaitz edo teilatu hegalerainoko gehieneko garaiera: 7 m.

- Mugetarainoko tartea: 5m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaletaraino eta putzuetaraino: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Minda sortzen denetan, aurreko ataletan nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiei buruz xedatutakoak izango dira aplikagarri.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

Herri onurakoak eta gizarte interesekoak diren eraikinak, landa ingurunean jarri beharrekoak:

- 1, 2, 5, 6, eta 7. zonetako eraikinak: librea.

- Errepideetako elementu funtzionalak, osasun sorospeneko postuak:

- eraikigarritasuna: librea.

- Lotesitako gutxieneko azalera: librea.

- Okupazioa: librea.

- Solairu kopurua: 1.

- Erlaitz edo teilatu hegalerainoko gehieneko garaiera: librea.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoa.

- Mugetarainoko tartea: 4 m.

- Gainerako eraikinak:

- eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Lotesitako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>, lur sail bakarrean.

- Gehieneko okupazioa: 10%.

- Gehieneko solairu kopurua: 2.

- Erlaitz eta teilatu hegaletarainoko gehieneko garaiera: 7 m.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquéllas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria:

- Tipos edificatorios.

Casas aisladas de una o dos viviendas.

Casas adosadas al edificio agrario, de una o dos viviendas.

- Superficie mínima vinculada a cada vivienda:

Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo siguiente.

Restantes viviendas: la correspondiente a una U.T.A. por vivienda.

- Edificabilidad: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.

- Separación a linderos: 5m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación mínima a cauces y masas de agua:

- A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 50 m.

- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

En caso de producción de purines, será de aplicación lo expuesto en los apartados anteriores referente a explotaciones agrícolas y ganaderas.

Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

- Edificaciones ubicadas en las Zonas 1, 2, 5, 6 y 7: libre.

- Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:

- Edificabilidad: libre.

- Superficie mínima vinculada: libre.

- Ocupación: libre.

- Número de plantas: 1.

- Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.

- Separación a carreteras: las establecidas por la DFA.

- Separación a linderos: 4 m.

- Resto de edificaciones:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup>. en parcela única.

- Ocupación máxima: 10%.

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

Errepideetako zerbitzuguneak:

- eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Lotesitako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>, lur sail bakarrean.

- Eraikinek eta markesinek estalitako gehieneko azalera: 20%.

- Gehieneko solairu kopurua: 3.

- Erlaitz edo teilatu hegalerainoko gehieneko garaiera: 10 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa bideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoa. 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

2.- Aurreko atalean adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke lur sail batean, baldin guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenei lotetsitako erabilerak:

- eraikigarritasuna: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lur sail hartzailearen gainean.

- Gehieneko okupazioa: lur sail hartzailearen % 80.

Herri onurakoak edo gizarte interesekoak diren eraikin edo instalazioei lotetsitako erabilerak.

- eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Gehieneko okupazioa: 20%.

Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

202. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jardueretarako beste baldintza batzuk.

1.- Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

a) % 12 baino gehiagoko malda duten lurretan egin beharreko proiektu teknikoetan, lurak mugitu behar izanez gero, azterketa teknikoak egin behar dira; hain zuzen ere, luraren egonkortasunaren eta higikortasunaren gaineko eragin kaltegarririk ez dela izango ziurtatzen duten azterketa teknikoak.

b) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak:

-Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokutatzeako arriskurik badago.

-Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

Testu honetako 200. artikuluan baimendutako erabilerei lotetsita ez dauden lur sailak itxi nahi direnean, alanbre hariz eginak eta gehienez ere 1,50 m garai izango dira. Beraz, debekatuta dago edozein motakota zapatak, zokalo eta harrizko murrak, metalezko sareak, eta abar erabiltzea.

c) Jabetza publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako baimena eman aurretik baimen hau aurkeztu behar da: Jabetza Publiko Hidraulikoaren Arautegiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakinak isurtzeko baimena.

d) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak al bait gehien gutxitzea eta lehengoratzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

e) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko baimena lortzeko, baldintza hau bete behar da, obra horiek arrantza espezieen joan-etorri libreari eragin diezaieketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarririk ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkezteak. Bestela, albo-ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación mínima a cauces y masas de agua:

- A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 50 m.

- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

Áreas de servicio de carreteras:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.

- Número máximo de plantas: 3.

- Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación mínima a cauces y masas de agua:

- A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 50 m.

- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

2.- Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.

- Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.

Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: 20%.

Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 202.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas.

1.- Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

b) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

-No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

-No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el artículo 200, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,50 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier tipo de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc.

c) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

d) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

e) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

f) Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondusunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kaute-lazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

g) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

h) Turismoko kanpalekuen kasuan, kanpaldietako beharrian kolektiboak asetzea helburu duten eraikuntzak baino ez dira baimenduko. Debekatuta daude gainerako guztiak, besteak beste: bide bereziak eskatzen dituzten eraikuntza garraiakorrak (moduluak edo mobilhome-ak).

Salerosketa bidez edo lur sailaren gaineko erabilera eta gozamen eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurra edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpalekutat edo kanpintzat hartuko.

2.- Familia etxebizitzaren eraikinetan eta nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotetsitako eraikinetan, kontuan hartuko dira hurrengo baldintza bereziak:

a) Eraikin batean obrak egiteko baimena eskatzen denean, ustiategiaren jabeak edo etorkizuneko etxebizitzaren erabiltzaileak hurrengo agiriak aurkeztu beharko ditu:

- Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, non ustiategiaren dituen kapitalen deskribapena azaltzen den. Ziurtagiriak datu hauek agertuko ditu:

- Lurralde-kapitala: lurren deskribapena eta hektarea kopurua.
- Ustiategiaren eraikinak eta instalazioak: deskribapena, eraiki ziren urtea, eta horietako bakoitzean eraikitako azalera.
- Makineria eta ekipoak: deskribapena eta kopurua.
- Azienda: mota bakoitzaren deskribapena eta kopurua.
- Enplegatuta dauden familiako eta soldatako langileak: egunak eta ULUak (urteko lan unitateak).
- Familiako langileen izenak eta jabe edo enpresaburuarekiko ahaidetasuna.

- Ekoizpen prozesuari lotetsitako lurra alokatuta egonez gero, lur horren jabearen berariazko onarpena.

Ustiategiari atxikitako lur guztiak, haien zona-sailkapena edozein delarik ere, kontuan har daiteke lotetsitako gutxieneko azaleraren ondorioetarako.

- Familia etxebizitza eraikiz gero, etorkizunean etxebizitza erabiliko duenaren izena eta gaur eguneko etxebizitzek izango duten erabilera.

- Etxebizitzaren erabiltzaile izango dena Nekazaritzako Gizarte Segurantzaren Erregimen Bereziaren afiliatuta dagoela erakusten duen ziurtagiria.

b) ULU (urteko lan unitate) bakoitzeko lur azaleraren edo abeltzaintzaren estandarrek, ustiapen motaren arabera, hurrengoak izango dira:

- Baso ustiapena: 25 Ha.
- Nekazaritzako ustiapena:
  - Zereala, patata, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 Ha.
  - Zuhainak eta Lekariak: 15 Ha.
  - Mahastiak: 6 Ha.
  - Abeltzaintzako ustiategirako belardia: 8 Ha.
  - Fruitu arbolak: 8 Ha.
  - Berotegiak, mintegiak: 3 ha
- Abeltzaintzako ustiapena:
  - Txerri azienda: 20 txerramaren baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).
  - Esnetarako abelgorria: 15 esne-behiren baliokidea.
  - Haragitarako abelgorria: 15 abere helduren baliokidea.
  - Zaldi azienda: 28 behorren baliokidea.
  - Ahuntzak eta ardiak: 100 animalia.

f) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

g) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona 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.

h) En el caso de los Campamentos de Turismo solo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

2.- En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación y/o el usuario de la futura vivienda presentarán la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

- Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.
- Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.
- Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.
- Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.
- Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.
- Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

- Certificado de afiliación del futuro usuario de la vivienda al Régimen Especial de la Seguridad Agraria.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.
- Explotación agrícola, propiamente dicha:
  - Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.
  - Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.
  - Viñedos: 6 Has.
  - Pradera de explotación ganadera: 8 Has.
  - Frutales: 8 Has.
  - Invernaderos, viveros: 3 Ha.
- Explotación ganadera:
  - Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.
  - Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.
  - Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.
  - Equino: Equivalente a 28 yeguas.
  - Ovino y Caprino: 100 animales.

- Untxiak: 300 animalia.  
 - Beste ugaztun batzuk: 200 animalia.  
 - Hegaziak: 400 animalia.  
 - Erlauntzak: 300 unitate.  
 - Ustiatagia mistoa edo labore bat baino gehiagokoa denean, ULUen (urteko lan unitate) guztizko kopurua mota bakoitzeko partzialak batuz kalkulatu da.

c) Honako eraikuntza hauek bereziak dira: nekazaritza biltegiak; lurraren erabilerari lotuta dauden nekazaritzako ustiatagiei lotetsitako eraikinak; mahastizaintza eta ardogintzako industriak; eta lurraren erabilerari lotuta dauden nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiatagiei lotetsitako etxebizitzak. Izan ere, ustiatagi bereko lur sailak lotetsi dakizkieke, baita beste udalerrri batean daudenak ere.

Halakoetan, obretarako baimena eman baino lehen, eta LAHALTBko 307. artikuluan xedatutakoa aplikatuz, Jabetzaren Erregistroan hau inskribatu beharko da: eragindako lur sailak eraikuntza berriei lotetsita daudela, eta lur sail horietan ez daitekeela eraiki agortutako erabilera. Baimena lortzeko, oharpenaren kopia soilu aurkeztu behar da.

d) Lurraren erabilerari lotuta ez dagoen abeltzaintzako ustiatagi bati lotetsitako etxebizitza beste lur sail batean jar daiteke, baita beste udalerrri batean ere, baldin aurreko etxebizitzatik bostehun (500) metro edo gutxiago badaude.

Aurreko atalean adierazitako modu berean jokatu da kasu honetan, hau da, etxebizitzaren lur saila abeltzaintzako ustiatagiari lotetsiz.

e) Mahastizaintzako eta ardogintzako industrietan lotetsitako etxebizitzak, eta herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinean lotetsitako etxebizitzak, eraikin horiek hartzen dituzten lur sail berberetan ipini behar dira, eta haien menpeko erabileratzat joko dira.

Beraz, haien parametroak —eraikigarritasuna, okupazioa, eta abar— erabilera nagusiaren barnean sartuta egongo dira.

3.- Nekazaritzako industriari udal obren baimena emateko nahitaezko baldintza izango da alde aurretik Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duelako agiria aurkeztea.

203. artikulua.- Plangintza bereziaren bidez erabilera eta jarduerak ezartzea.

1.- Testu honetako 200. artikuluan adierazitako erabilereaz gain, HPako 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako plangintza bereziak idatz daitezke, betiere hurrengo baldintzak betez:

- Eraikuntzen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen 201. artikuluan adierazitako hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

- 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuko (ingurumenaren gaineko eragina aztertzeoari buruzkoa) eranskinean zehazten ez diren kasuetan, Plan Bereziak —HPako 77.2 artikulua eskatutako azterketa osagarrien artean sartzeko moduko agiria denez— 1131/1988 Errege Dekretuko 6. artikuluan adierazitako ezaugarrien azterketa teknikoa eman beharko du.

- Zio hauetako bat edo batzuk izan behar dira erabilera edo jarduera landa-ingurunean kokatzeko arrazoia:

- Kokapen zehatzik behar ez duen arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearekin bateraezina izatea. Nekazaritzako edo nekazaritza eta abeltzaintzako zonetan baino ez daitezke koka horrelako jarduerak.

- Erabileraren edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.

- Erabileraren edo jardueraren beraren baldintza teknikoak direla kausa, hautatutako kokapen zehatzean ezarri behar izatea eta ezinezko izatea babes maila apalagoko beste zona batzuetan ezartzea.

2.- Espedientearen behin betiko ebazpena emateko aginpidea duen organoak aurkeztutako agiriak aztertuko ditu, eta balioztatzea negatiboa bada baimena ukatu egingo du.

#### VIII. TITULUA. LUR HIRITARREKO HIRIGINTZA ARAUAK

##### 204. artikulua.- Lur hiritarra.

Arau hauen bidez lur hiritarrezinaren kalifikazioa galdu eta hiri lurra eta lur hiritarziaren kalifikazioa hartzen duen eremu osorako, ubide eta ur masa guztietan babes eremua ezartzen da. Honen izaera eremu libreetako sistema-berdegunea izango du eta ubide eta ur masen ertzen ondoko zerrendek definitzen dute; horrela xedatzen baitu Eusko Jaurlaritzaren Plan Sektorialak.

- Conejos: 300 animales.

- Otros animales mamíferos: 200 animales.

- Aves: 400 animales.

- Colmenas: 300 unidades.

- Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallara sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del T.R.L.S., se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela -situada incluso en otro municipio- siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquella.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

e) Las viviendas vinculadas a las industrias vitivinícolas, o a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.

Por tanto, sus parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., estarán incluidos dentro del uso principal.

3.- Para la concesión de la licencia de obras municipal a una industria agraria será requisito imprescindible la acreditación de su inscripción previa en el Registro de Industrias Agrarias del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

Artículo 203.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

1.- Además de los usos señalados en el artículo 200, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del R.P.U., cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 201 de estas Normas.

- En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del R.P.U., aportará un Estudio técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

- Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.

- Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.

- Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

2.- El órgano competente en la resolución definitiva del expediente analizará la justificación aportada y lo denegará en el caso de que la valoración sea negativa.

#### TITULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

##### Artículo 204.- Suelo Urbano.

Se establece, para todo el área cuya calificación con estas Normas cambia de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano y Urbanizable, una Zona de protección de los cursos y masas de agua, que tendrá el carácter de sistema de espacios libres-zona verde y queda definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según el Plan Sectorial de Gobierno Vasco.

Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak zehazten dituen errepide eta bideetarako distantziak beteko dira.

Urbanizazioek eta eraikuntzek Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna sustatzen duena, bete behar dute.

a) Bizitokitarako zonak.

BLH-1 zona: Fundaziogunea. Gasteiz hiribidearen eta ibaiaren gaineko malkarraren artean. Erdi Aroko egiturari jarraitzen dio, bi plaza artean elkarren artean paralelo eta ibaiarekiko elkarzut diren hiru kalerekin. Lapuebla de Labarca jatorrizko gunea, jatorrizko hiriarren trazatua.

BLH-2 zona: Lehen eta bigarren zabalgunea. Guardiatiak Fuenmayorra doan bidean zehar, ibaiaren gaineko zubian. XIX. eta XX. mendean sortu ziren, bere gisara, gunearen zabalkunde moduan, eta orografia zailera moldatuta. Eraikuntzak sakabanatuak dira, eta hiritartze onik gabekoak.

BLH-3 zona: Hirugarren zabalgunea. Muinoen eta Ebro ibaiaren malkarraren artean, iparraldetik eta hegoalde, hurrenez hurren. Biztanleen beharrez egokitutako azken zabalkunde hiritarra da. Eraikin eta erabilera heterogeneoak ditu, batera, industriako edo erdi industriako instalazioetarako egokia den lur mota bakarrean.

BLH-4 zona: Bodegas auzoa. Guardiako bidearen sarreran dago. Gune bereziki kaotiko eta degradatua da, eraikuntzen aldetik planifikatu gabea eta kalitate gutxiakoa, hainbat hondakin eta utzitako eraikuntza ditu.

BLH-5 zona: Dentsitate txikiko bizitegitarako zona. Hiru gune sakabanatuak osatzen dute, eta maldetan familia bakarreko etxeak finkatzea nahi da, lurrek ez baitute balio beste erabilera batzuetarako.

b) Industrialdea.

ILH-1 zona: Lapuebla de Labarca herriaren hegoaldean dagoen industriarako lur hiritarra hartzen du.

c) Sistema orokorrak.

Bide komunikazioak: Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren herri jabari eta erabilera zonek osatzen dute.

Toki irekiak: Lorategi hiritar gisa dagoen lurra, hedatzeko plan-gintzarik gabea, eta Parke Naturaleko lur hiritarrezinean, ibaien bazterrean, dagoen erreserba.

Komunitate ekipamendua: Zerbitzu publikoetarako zentroen funtzionamendua ahalbidetzeko diren lurren eta eraikinen multzoa. Instalazio finkatuak dira, eta ez dute aurreikusita zabalkunde nabarmenik.

Hezkuntzako komunitate ekipamendua.

Komunitateko gizarte eta administrazio ekipamendua: Lapuebla de Labarca Udala.

Kiroletako komunitate ekipamendua.

Osasuneko komunitate ekipamendua.

Erligioko komunitate ekipamendua.

Oinarrizko azpiegiturak.

UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

BLH 1

XEDEA: Gasteiz hiribidearen eta ibaiaren gaineko malkarraren artean dagoen fundaziogunearen antolamendua. Agiri grafikoetan mugatzen dena.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 26.050 m<sup>2</sup>.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitokiak.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitze proiektua.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituztenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean behar direnak, hariak eta urbanizazioa gutxi osatu arte.

ERAIKIN MOTAK: Zona honetan atxikitako eraikinak baimentzen dira, mota bereizgarritzat.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA IZANGO DUTEN KOKAPENA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilera: Espazio libreak.

Se cumplirán las distancias a carreteras y caminos fijadas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

Tanto las urbanizaciones como las edificaciones cumplirán la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, de Gobierno Vasco, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

a) Zonas Residenciales.

Zona S.U.R.-1: Núcleo Fundacional. Situado entre la Avda. de Vitoria y el escarpe sobre el río. De esquema tipo medieval, con dos plazas entre las que se trazan tres calles paralelas entre sí y perpendiculares al río. Núcleo original de Lapuebla de Labarca, constituye su verdadero trazado urbano.

Zona S.U.R.-2: Primer y Segundo Ensanche. Articulados a lo largo del camino desde Laguardia a Fuenmayor por el puente sobre el río. Surgidos de forma espontánea en los Siglos XIX y XX como expansiones del núcleo y adaptándose a una difícil orografía, cuentan con una edificación dispersa y sin una buena urbanización.

Zona S.U.R.-3: Tercer Ensanche. Discurre entre las colinas al norte y el escarpe sobre el río Ebro al sur, supone la última expansión urbana adaptada a las necesidades de la población. Cuenta con edificaciones y usos heterogéneos que coexisten en la única posibilidad de suelo adecuado para instalaciones industriales o semi-industriales.

Zona S.U.R.-4: Barrio de Bodegas. Situado a la entrada de la carretera de Laguardia. Zona particularmente caótica y degradada, con falta de planificación y escasa calidad en las edificaciones, muestra numerosas ruinas y edificaciones abandonadas.

Zona S.U.R.-5: Zona Residencial de Baja Densidad. Constituida por tres áreas dispersas, busca la consolidación de los edificios de vivienda unifamiliar en terrenos escarpados poco aptos para otros usos.

b) Zona Industrial.

Zona S.U.I.-1: Comprende el Suelo Urbano Industrial existente en el sur de la localidad de Lapuebla de Labarca.

c) Sistemas Generales.

Comunicaciones Viarias: Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las Carreteras y los Caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

Espacios Libres: Suelo existente como jardines urbanos, sin previsión de ser ampliados y la reserva en Suelo No Urbanizable de Parque Natural, en los márgenes del río.

Equipamiento Comunitario: Conjunto de suelo y edificios, destinados a posibilitar el funcionamiento de los Centros de Servicio Público. Son instalaciones consolidadas, sin que se prevean ampliaciones substanciales.

Equipamiento Comunitario Educativo.

Equipamiento Comunitario Socio-Administrativo: Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca.

Equipamiento Comunitario Deportivo.

Equipamiento Comunitario Sanitario.

Equipamiento Comunitario Religioso.

Infraestructuras Básicas.

FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

S.U.R.- 1

OBJETO: Ordenación del Núcleo Fundacional, situado entre la Avda. de Vitoria y el escarpe sobre el río. Tal y como se delimita en la documentación gráfica.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 26.050 M<sup>2</sup>.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

TIPOS EDIFICATORIOS: Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Áreas libres.

Bizitokitarako erabilera: Familia bakarrek edo anitzeko etxebizitza eta etxebizitza kolektiboa, eraikin esklusibo edo partekatuan, geroago adierazitako erabilerekin.

Familiarteko txokoak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; partekatutako eraikinean eta eraikin esklusiboan.

Edaritegiak, ardo biltegiak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan eta sotoan, eta eraikin esklusiboan baimentzen da.

Artisautza eta arte-lanbideak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin esklusiboan.

Etxeke kontsumorako produktuak konpontzea: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin esklusiboan.

Lantegiak, biltegiak: Behe solairuan eta erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago. Lantegien kasuan, azalera eraikia ezin da izan 150 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa, eta bizitegitarako eraikinaren edo eraikin esklusiboaren behe solairuan egon behar dira.

Hezkuntza, arautu gabeko irakaskuntzak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin esklusiboan.

Kultura, osasuna, gizarte laguntza, jolasa, administrazioa: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin esklusiboan.

Bulegoak: Bizitokitarako eraikinaren behe edo lehen solairuan, eta eraikin esklusiboan. Erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago.

Kutsatzen ez duen elikadura industria eta merkataritza: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin esklusiboan. Erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago.

Ostatuak: Behe solairua eta erdisotoa erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunitararako bakarrik erabili behar dira.

Industria: Industria erabilera debekatuta dago, ibilgailuak konpontzeko lantokiak, txapakoak eta pinturakoak, konponketa elektromekanikoak, arotzeria metalikoak, galdaragintza, enbutizioa, eta oro har, zarata handia ateratzen dutenak barne.

Oinarrizko azpiegiturak: Eraikin esklusiboan.

Aparkalekuak: Beheko solairuan edo sotoetan, babes ofizialeko etxebizitzaren arauak bete behar dituztelarik.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKIN GUZTIAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Eremu horretan egin beharreko edozein eraikuntza lanetan, bai berrietan bai jadanik existitzen diren eraikinetan, zona horretako tradiziozko eraikuntzen ezaugarriak bultzatu eta mantendu behar dira. Horretarako, tradiziozko materialak erabili behar dira, eta hirigune zaharretako ezaugarriak dituzten forma tipologiak eta konposizio elementuak erabili, helburu horrekin bateragarriak.

Birgaitzeko jarduera guztietan, egoki ez diren elementuak kendu eta haien orde ezarri behar dira. Eraikinaren ezaugarrietarako egoki diren beste batzuk jarri behar dira.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ETA BESTE ORDEZKATZEKO DIREN ERAIKUNTZETAKO (agiri grafikoetan, S) ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Eraikigarritasuna: Lerrokadurek, lur sailaren azalera eta hegalerako gehieneko garaierak zehazten dutena.

Okupazioa: Lerrokadurek zehazten dutena.

Gutxieneko lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean katastroan diren eta erregistratuta dauden lur sail guztiak dira.

Eraikuntzetatik errepideetarainoko eta kaleetarainoko tartea: Agiri grafikoetan adierazitakoak.

Eraikinaren eta alboko mugen arteko gutxieneko tartea: Oro har, eraikina atxikia izan beharko da.

Hala ere, eraikina alboko mugetatik banatu beharko da, alboko lur sailetakoren batean, argi eta ikuspegi zorra duten eraikinak izanez gero. Halakoetan, Kode Zibilean xedatutakoari jarraitu beharko zaio.

Eraikuntzaren lerrokadura: Agiri grafikoetan nahitaezkoztat zehaztutakoak.

Gehieneko sakontasun eraikigarria: Behe solairuan, eraikuntzak lur sail osoa okupatu ahal du. Goiko solairuetan, gehieneko sakon-

uso residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar y colectiva, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan.

Txokos familiares: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido y en edificio exclusivo.

Bodegas, almacenes de vino: Se permite en planta baja y sótanos en edificio residencial y en edificio exclusivo.

Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

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

Talleres, almacenes: En planta baja y semisótano, si éste está vinculado a la planta baja. En el caso de talleres, la superficie construida no excederá de 150 m<sup>2</sup> y estará situado en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo.

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

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

Oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Comercio e Industria alimentaria no contaminante: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Hospedaje: Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Industria: Queda prohibido el uso industrial, incluyendo los talleres de reparación de vehículos, chapa y pintura, reparaciones electromecánicas, carpintería metálica, calderería, embutición y, en general, de todos aquellos que produzcan altos niveles de ruido.

Infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, cumpliendo Normativa de V.P.O.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A TODA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA:

Cualquier intervención constructiva en este área tanto de nueva planta como sobre los edificios existentes, irá encaminada a potenciar y mantener el carácter propio de la edificación tradicional de la zona, por medio de la utilización de materiales tradicionales y de la adopción de tipologías formales y elementos compositivos característicos de Cascos Antiguos, compatibles con este objetivo.

En toda actuación rehabilitadora, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA Y EN EDIFICIOS A SUSTITUIR ("S" en la documentación gráfica):

Edificabilidad: La determinada por las alineaciones, superficie de parcela y altura máxima al alero.

Ocupación: La determinada por las alineaciones.

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Separaciones de la edificación a carreteras y calles: Las señaladas en la documentación gráfica.

Separación de la edificación a linderos laterales: Como norma general, la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando existan, en alguna de las parcelas colindantes, edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

Alineación de la edificación: La fijada como obligatoria en la documentación gráfica.

Fondo máximo edificatorio: En planta baja la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela. En las plantas superiores el fondo

tasuna agiri grafikoetan adierazten dena izan beharko da, eta beste-lan, gehienez, 15 metrokoa.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopu-rua: Hiru solairu (beheko solairua barne).

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera:

Solairu bateko eraikinak: 4 m.

Gainerako eraikinak: 8,5 m.

El Plano plazara ematen duten eraikinak: 9,5 m.

Eraikinak aurrean sestra berdina ez duten bi kale edo gehiago dituzenean, kale bakoitzeko gehieneko garaiera neurtu beharko da.

Solairuen garaiera libreak:

Estalkiarteko solairua: 1 m, hegal lerroraino.

Goiko solairuak: gutxienezkoa: 2,50 m.

gehienezkoa: 3,00 m.

Behe solairuak: gutxienezkoa: 2,50 m.

gehienezkoa: 4,00 m.

Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadara irekitako patioak: Debekatuta daude.

Estalkiak: Izango duten malda % 25etik % 40ra bitartekoa izango da, estaltzeko materiala teila gorria eta hegalkinaren neurriak 60 cm-tik 100 cm-ra bitartekoak izango dira. Forma txapitulaturik, atzera emandako atikorik ez da onartuko eta estalkiaren planoak itxuraldatzen duten elementuak saihestuko dira. Baimenduta daude txapitula edo txoritokiak, baldin gehienez dauden estalkiko hegalararen luzeraren % 15 okupatzen badute.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arkubarneratik, ez eta euren arkugaineratik ere. Estalkiaren planoazuzenean hegalararen ertzetik atera beharko da.

Mehelinak: Bistan geratuko diren mehelina guztiei kanpoko fatxaden estalduraren antzeko ezaugarriak (kalitatearen, egituraren eta kolorearen aldetik) dituen tratamendua egin beharko zaie.

Lur sailako itxiturak: Gehienez ere, laurogei zentimetroko (80) garaiera duten inguruneko harri landuzko elementuen bitartez itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estelika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeko ez dira pertsonak edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko.

**B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, MANTENTZEKO DIREN ERAIKUNTZETAKO (agiri grafikoetan, M) ESKUHARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:**

Halako eraikinak ezin izango dira eraitsi, baina kanpoko itxura hobetzeko esku-hartzeak egin ahalko dira, edota barruko bizigarritasun baldintzak egokitzekoak.

eraikigarritasuna: Oraingo bolumetriak zehazten duena.

Gutxienezko lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean katastroan diren eta erregistratuta dauden lur sail guztiak dira.

Jatorrizko kotaren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: Oraingo hegalerainoko garaiera. Altuera aldatuko duten eraberritzeak onartzen dira, ez 50 cm baino gehiagokoak, baldin eta lehendik dagoen garaierarengatik etxebizitzaren bizigarritasuna egokia ez bada; hegalerako gehieneko 8 metroak errespetatu beharko dira.

Estalkiak: Egoitzarako eraikin batean izango duten malda % 25etik % 50era bitartekoa izango da, estaltzeko materiala teila gorria eta hegalkinaren neurriak 60 cm-tik 100 cm-ra bitartekoak izango dira. Forma txapitulaturik, atzera emandako atikorik ez da onartuko eta estalkiaren planoak itxuraldatzen duten elementuak saihestuko dira. Baimenduta daude txapitula edo txoritokiak, baldin gehienez dauden estalkiko hegalararen luzeraren % 15 okupatzen badute.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arkubarneratik, ez eta euren arkugaineratik ere.

Estalkiaren planoazuzenean hegalararen ertzetik atera beharko da.

Mehelinak: Bistan geratuko diren mehelina guztiei kanpoko fatxaden estalduraren antzeko ezaugarriak (kalitatearen, egituraren eta kolorearen aldetik) dituen tratamendua egin beharko zaie.

Lur sailako itxiturak: Gehienez ere, laurogei zentimetroko (80) garaiera duten inguruneko harri landuzko elementuen bitartez itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke:

máximo será el indicado en la documentación gráfica y en caso contrario será como máximo de 15 m.

Nº máximo de plantas sobre cota origen: 3 plantas (incluida la planta baja).

Altura máxima sobre cota de rasante:

Edificios de una planta: 4 m.

Resto de edificios: 8,5 m.

Edificios que den a la Plaza El Plano: 9,5 m.

Cuando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasante, se medirá la altura máxima a cada calle.

Alturas libres de pisos:

Planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.

máximo: 3,00 m.

Plantas bajas: mínimo: 2,50 m.

máximo: 4,00 m.

Planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto.

Patios abiertos a fachada: Quedan prohibidos.

Cubiertas: Tendrán una pendiente entre el 25 y el 50% y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 100 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós. El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, 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. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

**C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EDIFICIOS A MANTENER ("M" en la documentación gráfica):**

Estos edificios no podrán ser derribados, pero en ellos se podrán realizar intervenciones que mejoren su aspecto exterior o que permitan adecuar, a las condiciones de habitabilidad, su interior.

Edificabilidad: La determinada por la volumetría actual.

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Altura máxima sobre cota de origen: La altura al alero actual, admitiéndose reformas con correcciones de altura no superiores a 50 cm., en los casos en que la altura existente no permita adecuadas condiciones de habitabilidad de la vivienda, respetando el máximo de 8 m. al alero.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50 % y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 100 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante pro-



tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematazko ez dira pertsonak edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko.

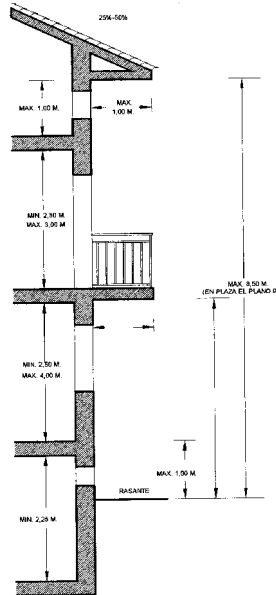
D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN (agiri grafikoetan, C) EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluaren (ondare historikoa eta arkeologikoa babestea eta kontserbatzeari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

tecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS ("C" en la documentación gráfica):

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.



#### SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R.-1

#### UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

##### BHL-2.

XEDEA: 1. eta 2. zabalguneei dagokien bizitegitarako lur hiritarren antolamendua. Zabalgunek Guardiatik Fuenmayorra doan bidean zehar doaz, ibaiaren gaineko zubitik. XIX. eta XX. mendean sortu ziren, bere gisara. Agiri grafikoetan xehatzen dena.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 105.228 m<sup>2</sup>.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitokiak.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitzeako proiektua.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituztenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean behar direnak, hariak eta urbanizazioa guztiz osatu arte.

ERAIKIN MOTAK: Zona horretan baimenduta dago, berezko eraikin mota gisa, atxikitako eraikina. Hala ere, onartuta daude berebat binakakoa eta bakarra ere, ondoren arautzen diren baldintzetan.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA IZANGO DUTEN KOKAPENA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilera: Espazio libreak.

Bizitokietarako erabilera: Familia bakarreko edo anitzeko etxebizitza eta etxebizitza kolektiboa, eraikin eskusibo edo partekatuan, geroago adierazitako erabilerekin.

Familiarteko txokoak: Bizitokietarako eraikinaren behe solairuan; partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Edaritegiak, ardo biltegiak: Bizitokietarako eraikinaren behe solairuan eta sotoan, eta eraikin eskusiboan baimentzen da.

#### FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

##### S.U.R.-2

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano Residencial perteneciente al 1er y 2º Ensanche, articulados a lo largo del camino desde Laguardia a Fuenmayor, por el puente sobre el río; surgidos de forma espontánea en los siglos XIX y XX. Tal y como se detalla en la documentación gráfica.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 105.228 m<sup>2</sup>.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

TIPOS EDIFICATORIOS: Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado, si bien se admiten el pareado y el aislado, en las circunstancias que posteriormente se regulen.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Áreas libres.

Uso residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar y colectiva, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan.

Txokos familiares: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido y en edificio exclusivo.

Bodegas, almacenes de vino: Se permite en planta baja y sótanos en edificio residencial y en edificio exclusivo.

Artisautza eta arte-lanbideak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan.

Ettxeko kontsumorako produktuak konpontzea: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan.

Lantegiak, biltegiak: Behe solairuan eta erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago. Lantegien kasuan, azalera eraikia ezin da izan 150 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa, eta bizitokitarako eraikinaren edo eraikin eskusiboaren behe solairuan egon behar dira.

Hezkuntza, arautu gabeko irakaskuntzak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Kultura, osasuna, gizarte laguntza, jolasa, administrazioa: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Bulegoak: Bizitokitarako eraikinaren behe edo lehen solairuan, eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago.

Kutsatzen ez duen elikadura industria eta merkataritza: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago.

Ostatuak: Behe solairua eta erdisotoa erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunetarako bakarrik erabili behar dira.

Industria: Industria erabilera debekatuta dago, ibilgailuak konpontzeko lantokiak, txapakoak eta pinturakoak, konponketa elektromekanikoak, arotzeria metalikoak, galdaragintza, enbutizioa, eta oro har, zarata handia ateratzen dutenak barne.

Oinarritzko azpiegiturak: Eraikin eskusiboan.

Aparkalekuak: Beheko solairuan edo sotoetan, babes ofizialeko etxebizitzaren arauak bete behar dituztelarik.

#### ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKIN GUZTIETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Eremu horretan egin beharreko edozein eraikuntza lanetan, bai berrietan bai jadanik existitzen diren eraikinetan, zona horretako tradiziozko eraikuntzen ezaugarriak bultzatu eta mantendu behar dira. Horretarako, tradiziozko materialak erabili behar dira, eta hirigune zaharretako ezaugarriak dituzten forma tipologiak eta konposizio elementuak erabili, helburu horrekin bateragarriak.

Birgaitzeko jarduera guztietan, egoki ez diren elementuak kendu eta haien ordeze eraikinaren ezaugarrietarako egoki diren beste batzuk jarri behar dira.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Gutxieneko lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean katastroan diren eta erregistratuta dauden lur sail guztiak dira; bai eta sortze berriko edozein lur sail ere, testu honetan —dagokion paragrafoan— xedatuta dauden parametroak betetzen baditu.

Lur-sailkatzerako gutxieneko lur saila: Lur sail berriak ezin izango dira 100 m<sup>2</sup> baino gutxiagokoak.

Gutxieneko aurrealdeko mugak:

a.- Arau hauek behin betiko onartzean diren lur sailletarako, ez da ezartzen aurreko mugarentzako gutxieneko neurririk.

b.- Lur sail berriek aurrealde hau izango dute gutxienez:

- 6 metro, atxikitako eraikina mehelin artekoak.
- 13 metro, binakako eraikina.
- 21 metro, eraikin bakarra.

Eraikuntzetatik errepideetarako eta kaleetarako tartea: Agiri grafikoetan adierazitakoak.

Eraikinaren eta alboko mugen arteko gutxieneko tartea: Oro har, eraikina atxikia izan beharko da.

Hala ere, eraikinaren eta alboko mugen artean tarte bat gorde beharko da, baldintza hauetakoren bat bete gero:

- Alboko lur sailletakoren batean, argi eta ikuspegi zorra duten eraikinak izatea. Halakoetan, Kode Zibilean xedatutakoari jarraitu beharko zaio.

- Jabeak, bere borondatez, hala erabakitzea. Halakoetan, eraikineraino, garaiera osoan edo goiko solairuetan, 6 metroko tartea

Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

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

Talleres, almacenes: En planta baja y semisótano, si éste está vinculado a la planta baja. En el caso de talleres, la superficie construida no excederá de 150 m<sup>2</sup> y estará situado en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo.

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

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

Oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Comercio e Industria alimentaria no contaminante: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Hospedaje: Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Industria: Queda prohibido el uso industrial, incluyendo los talleres de reparación de vehículos, chapa y pintura, reparaciones electromecánicas, carpintería metálica, calderería, embutición y, en general, de todos aquellos que produzcan altos niveles de ruido.

Infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, cumpliendo Normativa de V.P.O.

#### INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A TODA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA:

Cualquier intervención constructiva en este área tanto de nueva planta como sobre los edificios existentes, irá encaminada a potenciar y mantener el carácter propio de la edificación tradicional de la zona, por medio de la utilización de materiales tradicionales y de la adopción de tipologías formales y elementos compositivos característicos de Cascos Antiguos, compatibles con este objetivo.

En toda actuación rehabilitadora, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada, en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.

Línderos frontales mínimos:

a.- Para las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas no se fija dimensión mínima del lindero frontal.

b.- Las parcelas de nueva creación, tendrán un frente mínimo de:

- 6 m. edificio adosado entremedianeras.
- 13 m. edificio pareado.
- 21 m. edificio aislado.

Separaciones de la edificación a carreteras y calles: Las señaladas en la documentación gráfica.

Separación de la edificación a linderos laterales: Como norma general, la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concurra algunas de estas circunstancias:

- Que existan en alguna de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura en plantas altas, se separará un mini-

gordeko da gutxienez. Dena dela, mugarako tarte txikiagotzea izango da, baldin gaur egun aldamenen dauden eraikinetaraino gutxienez 6 metroko tarte gordetzen bada, eta lur sail horien jabeak hitzemandaren bada bere eraikin berria (oin berrikoa edo egungoen handitzea) distantzia horretara eraikiko duela. Aldi berean eraikin mugakideak egiten badira, haietako bakoitzak, gutxienez, hiru metroko tarte izan behar du, mugakideen aldean.

Gehieneko sakontasun eraikigarria: Behe solairuan, eraikuntzak lur sail osoa okupatu behar du. Goiko solairuetan, gehieneko sakontasuna agiri grafikoetan adierazten dena izan behar da, eta besteak beste, gehienez, 15 metrokoa.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: Hiru solairu (beheko solairua barne).

Gaur egun eraikin funktuztat daudenak mantenduko dira, arau hauetan eraikigarritasunerako eta garaierarako ematen diren parametroak bete ez arren.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 9,5 m.

Eraikinak aurrean sestra berdina ez duten bi kale edo gehiago dituzenean, kale bakoitzeko gehieneko garaiera neurtu behar da.

Eraikuntzaren higidura eremua: Eraikuntzaren gehieneko lerrokadura (agiri grafikoetako lerro urdina) eta agiri grafikoetan zehaztutako gehieneko sakontasun eraikigarria (bestela, lerro urdin horretatik 15 metrora) errespetatuz kokatuko da eraikina

Solairuen garaiera libreak:

Estalkiarteko solairua: 1 m, hegal lerroraino.

Goiko solairuak: gutxienez: 2,50 m.

gehienez: 3,00 m.

Behe solairuak: gutxienez: 2,50 m.

gehienez: 4,00 m.

Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadako irtenuneak:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Fatxada, gutxienez 8 m-ko zabalera duen lorategi pribatu batera edo erabilera eta jabetza publikoko espazio batera begira egotea. (Hegalkinak barne).

a.2.- Balkoiak, balkoi korrituak eta begiratokiak aurrean duten espazioaren zabalaren % 10 nabarmendu ahal izango dira. Gehieneko muga 1 m-koa da.

a.3.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu behar dira.

a.4.- Hegalkinaren guztizko luzera ez da izan behar fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

a.5.- Fatxadetako irtenune guztiak mehelinatik banatu behar dira, haien hegalkinaren tarte berdinarekin.

b.- Debekatuta daude terraza irtenak.

Fatxadara irekitako patioak: Debekatuta daude.

Estalkiak: Egoitzarako eraikin batean izango duten malda % 25etik % 40ra bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala teila gorria eta hegalkinaren neurriak 60 cm-tik 100 cm-ra bitartekoak izango dira. Forma txapitulaturik, atzera emandako atikorik ez da onartuko eta estalkiaren planoak itxuraldatzen duten elementuak saihestuko dira. Baimenduta daude txapitula edo txoritokiak, baldin gehienez dauden estalkiko hegalaren luzeraren % 15 okupatzen badute.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arkuabarneratik, ez eta euren arkugaineratik ere.

Estalkiaren planoak zuzenean hegalaren ertzetik atera behar dira.

Mehelinak: Bistan geratuko diren meheline guztiei kanpoko fatxaden estalduraren antzeko ezaugarriak (kalitatearen, egituraren eta kolorearen aldetik) dituen tratamendua egin behar da.

Lur sailleko itxiturak: Gehienez ere, laurogei zentimetroko (80) garaiera duten ingurune harri landuzko elementuen bitartez itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeke ez dira pertsonak

mo de seis metros. No obstante, se podrá reducir dicha separación al lindero si se respeta una distancia mínima de 6 m. a los edificios actuales ubicados en las parcelas adyacentes, y su propietario se compromete a construir el nuevo edificio (de nueva planta o ampliación de las actuales) a la distancia indicada. En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, podrán cada uno de ellos separarse tres metros mínimo de colindantes.

Fondo máximo edificatorio: En planta baja la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela. En las plantas superiores el fondo máximo será el indicado en la documentación gráfica y en caso contrario será como máximo de 15 m.

Nº máximo de plantas sobre cota origen: 3 plantas (incluida la planta baja).

Se mantendrán las edificaciones existentes como consolidadas, aunque no cumplan los parámetros de estas Normas, en cuanto a edificabilidad y altura.

Altura máxima sobre cota de rasante: 9,5 m.

Cuando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasante, se medirá la altura máxima a cada calle.

Área de movimiento de la edificación: La edificación se situará respetando la línea máxima de edificación (línea azul en la Documentación Gráfica) y el fondo máximo edificatorio definido en la Documentación Gráfica, o en caso contrario, de 15 m. medidos desde dicha línea azul.

Alturas libres de pisos:

Planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.

máximo: 3,00 m.

Plantas bajas: mínimo: 2,50 m.

máximo: 4,00 m.

Planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto.

Salientes en las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Cuando la fachada dé a un espacio de uso y dominio público o a un jardín privado, de anchuras no inferiores a 8 m. (incluidos vuelos).

a.2.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio a que dé frente, con un límite absoluto de 1 m.

a.3.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.4.- La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

a.5.- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos.

b.- No se permiten terrazas salientes.

Patios abiertos a fachada: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50 % y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 100 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluídos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos

edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko. Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak eman beharko du baimena, lur saila eraginda egonez gero.

Aparkalekuak: Oin berriko eraikuntza guztiek aparkaleku plaza bat izan beharko dute, azalera erabilgarriko 150 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

C.1.- Eraikin bat berriazko antolamendutik kanpoko egoeran dagoenean (eta agiri grafikoetan horrela ageri denean), eraikin hori aldatzeko edo berreraikitze esku hartze guztiak onartuko dira.

Gainera, gehienez, lau (4) etxebizitzatarako egokitu ahalko dira, betiere, haietako bakoitzaren azkeneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup> baino handiagoa bada. Lur saila ezingo da banatu, baldin eta aurreago adierazitako gutxieneko lur sailen parametroak betetzen ez baditu.

Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkari daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin badu.

C.2.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera, antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzeak baizik.

B2.- Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluaren (ondare historikoa eta arkeologikoa babestea eta kontserbatzeari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

E) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluaren (ondare historikoa eta arkeologikoa babesteari buruzkoa) xedatutako bete beharko da.

con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que la parcela estuviera afectada.

Aparcamientos: Toda edificación de nueva planta, deberá prever una plaza de aparcamiento, por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

C.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirá cualquier intervención de modificación y la reedificación.

Además se permitirá habilitarlos para un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre y cuando la superficie útil final de cada una de ellas sea superior a 90 m<sup>2</sup>. No permitiéndose la división de la parcela, si ésta no cumple los parámetros de parcela mínima, antes indicados.

Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

C.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.

C.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

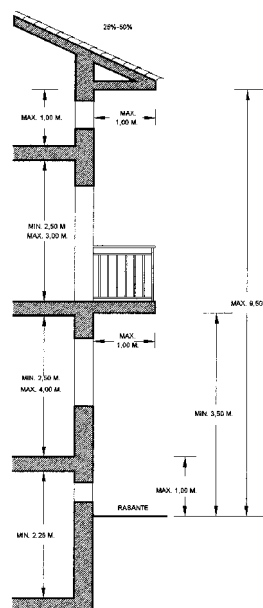
D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

E) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.



## UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA.

BLH - 3

XEDEA: 3. zabalgunea izenez ezaguna den lur hiritarraren antolamendua. Hirigunearen hegoaldean dago, muinoen eta ibaiaren gaineko malkarraren artean. Agiri grafikoetan xehatzen dena.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 141.804 m<sup>2</sup>.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa, upelategi erabilerekin bateragarria.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitzeo proiektua.

Agiri grafikoetan zehaztutako hainbat zona, bai eta duten tamainarengatik lur-saikatzea ahalbidetzen duen edozein lur sail ere, jardun unitateen (JU) bitartez bideratuko dira.

Eremu eta lur sail horietan eraikitzeo proiektua baino lehen, birbanatzeo eta hiritartzeko proiektu egokiak onestea beharrezkoa izango Jardun Unitateek Legean xedatzen diren betearazteo sistemak ebartziko dituzte.

Etorkizunean egingo diren lur sailletara sartzeko bideren bat behar duten jardun unitateetan, beharrezko izango da barne eraberikuntzako plan berezi bat onartzea, edozein hiritartzeo edo eraikuntza jarduera egin baino lehen. Hiritartzeko eskubidea lortzeko, Barne Eraberikuntzako Plan Berezia onetsi behar da, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituztenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean behar direnak, hari eta urbanizazioa guztiz osatu arte.

ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitoki erabilerarako baino ez dena.

1. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

3. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra (bizitegi eraikinei bakarrik aplikatuta).

4. mota.- Etxebizitza bateko atxikitako eraikina.

b.- Erabilera nagusia bizitokietarako erabilera duena, baina beste erabilera batzuk ere badituena.

5. mota.- Etxebizitza bateko eraikin multzo bakarra.

5,1.- Bertikalean egituratutako gorputzak.

5,2.- Horizontalean atxikitako gorputzak.

5,3.- Horizontalean egituratutako gorputz exentuek.

6. mota.- Etxebizitza biko eraikin multzo bakarra.

6,1.- Bertikalean egituratutako gorputzak.

6,2.- Horizontalean atxikitako gorputzak.

6,3.- Gorputz exentuek.

c.- Bizitokiaz besteko erabilerarako baino ez dena.

7. mota.- Eraikin bakarra.

d.- Bizitokietarako ez den hainbat erabilerarako, aldi berean.

8 mota

8,1.- Bertikalean egituratutako gorputzez osatua.

8,2.- Horizontalean egituratutako gorputz atxikiez osatua.

8,3.- Gorputz exentuek osatua.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA IZANGO DUTEN KOKAPENA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritza eta espazio libreak.

Nekazaritzako erabilera: Mintegiak eta berotegiak.

Bizitokietarako erabilera:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1, 4 eta 5. motetakoetan.

b.- Familia anitzekoa: 2, 3, eta 6. motetakoetan, estalkipean izan ezik, baldin eta beste solairu batzuei lotua ez badago.

Industriako erabilera:

a.- m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza edo nekazaritza industriak:

7. motetakoetan (solairu bakarrekoa).

## FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA.

S.U.R. - 3

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano conocido como 3<sup>er</sup> Ensanche. Está al sur del núcleo urbano, entre las colinas y el escarpe sobre el río. Tal y como se detalla en la documentación gráfica.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 141.804 m<sup>2</sup>.

USO DOMINANTE: Residencial, compatible con uso de Bodegas.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

Algunas zonas, detalladas en la Documentación Gráfica, así como cualquier parcela que por su tamaño permita realizarse una parcelación, se resolverán mediante Unidades de Ejecución (U.E.).

Previo al proyecto de edificación en estas zonas y en estas parcelas, será necesaria la aprobación de los pertinentes proyectos de Reparcelación y Urbanización. Las U.E. se resolverán por los sistemas de ejecución previstos en la Ley.

En aquellas unidades de ejecución que precisen la realización de algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria será preciso aprobar un Plan Especial de Reforma Interior. Para adquirir derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior, deberá de ser aprobado antes de los cuatro años, contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3.- Edificio aislado de vivienda colectiva (Aplicado sólo a edificio-residencia).

Tipo 4.- Edificio adosado de una vivienda.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 5.- Conjunto edificado aislado con una vivienda.

5.1.- Cuerpos estructurados en vertical.

5.2.- Cuerpos adosados en horizontal.

5.3.- Cuerpos exentos en horizontal.

Tipo 6.- Conjunto edificado aislado con dos viviendas.

6.1.- Cuerpos estructurados en vertical.

6.2.- Cuerpos adosados en horizontal.

6.3.- Cuerpos exentos.

c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 7.- Edificio aislado.

d.- Destinado de modo compartido a varios usos no residenciales:

Tipo 8.

8.1.- Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical.

8.2.- Formado por cuerpos adosados estructurados en sentido horizontal.

8.3.- Formado por cuerpos exentos.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos.

Uso residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1, 4 y 5.

b.- Plurifamiliar: En tipos 2, 3 y 6, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

Uso industrial:

a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup>:

En tipo 7 (de una sola planta).

8. motakoetan, beste industria erabilera batzuekin partekaturik.

b.- Artisautza eta arte-lanbideak: 5, 6, 7 eta 8. motetakoetan, behe solairuan.

c.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak: Erabilera hau debekatuta dago.

d.- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko lantegiak:

5, 6 eta 7. motetakoetan, behe solairuan.

8. motakoetan, beste erabilera batzuekin partekaturik.

Nekazaritza biltegiak:

5, 6 eta 7. motetakoetan, behe solairuan.

8. motakoetan, behe solairua nekazaritza eta abeltzaintza erabilerekin partekaturik.

Komunitate ekipamendua:

a.- Hezkuntza. Arautu gabeko irakaskuntzak: 5, 6, 7, eta 8. motetakoetan, bestelako ekipamenduekin partekaturik, eta 7 eta 8. motetan gainerako irakaskuntzak.

b.- Kultura. Kultura informazioa: 7. motakoan, eta 8. motan beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

c.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 7. eta 8. motetakoetan.

d.- Osasuna eta administrazioa: 5, 6, eta 7. motetakoetan, eta 8. motakoan bestelako ekipamenduekin partekaturik.

e.- Gizarte laguntza: 7. motakoan, eta 8. motan beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

f.- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 7 eta 8. motetakoetan.

Hirugarren sektorea:

a.- Bulegoak:

5, 6 eta 7. motetakoetan, behe eta lehen solairuan.

10. motakoetan, dendeekin partekaturik.

b.- Merkataritza:

6 eta 7. motakoetan, behe solairuan.

7. motakoetan.

8. motakoetan, bulegoekin partekaturik.

c.- Ostatuak: 5, 6 eta 7. motetakoetan. Bizitokitarrako eraikinetan 1. solairuan, eta eraikin eskusiboan. Behe solairua eta erdisotoa erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunetarako bakarrik erabili behar dira.

Oinarrizko energia azpiegiturak: 7. motakoetan.

Aparkalekuak: Beheko solairuan edo sotoan, babes ofizialeko etxebizitzaren arauak bete behar dituztelarik.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKIN GUZTIETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Eremu horretan egin beharreko edozein eraikuntza lanetan, bai berrietan bai jadanik existitzen diren eraikinetan, zona horretako tradiziozko eraikuntzen ezaugarriak bultzatu eta mantendu behar dira.

Birgaitzeko jarduera guztietan, egoki ez diren elementuak kendu eta haien orde ezaritzearen ezaugarrietarako egoki diren beste batzuk jarri behar dira.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna eta okupazioa:

Bizitokitarrako erabilerak: 0,30.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,30.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,60.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m<sup>2</sup> / lur sailaren m<sup>2</sup>).

Upelategi erabilerarako izan ezik; halakoetan, 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna onartuko da.

Lur sail hartzailearen azalera okupagarri osoa: 30%.

Upelategi erabilerarako izan ezik; halakoetan, % 0,70eko eraikigarritasuna onartuko da.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

2 eta 6. motetakoak, lur saila gutxienez 1.600 m<sup>2</sup>-koa denean.

En tipo 8, compartido con otros usos industriales.

b.- Artesanía y oficios artísticos: En tipos 5, 6, 7 y 8, planta baja.

c.- Talleres de reparaciones de vehículos: Queda prohibido este uso.

d.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico:

En tipo 5, 6 y 7, planta baja.

En tipo 8, compartido con otros usos.

Almacenes agrícolas:

En tipos 5, 6 y 7, planta baja.

En tipo 8, planta baja compartido con uso agrícola y ganadero.

Equipamiento comunitario:

a.- Educación. Enseñanzas no regladas: En tipos 5, 6, 7 y 8, compartido con otros tipos de equipamiento, y en tipos 7 y 8 restantes enseñanzas.

b.- Cultural. Información cultural: En tipo 7, y en tipo 8 compartido con otros equipamientos.

c.- Recreativo y espectáculos: En tipos 7 y 8.

d.- Sanitarios y administrativos: En tipos 5, 6 y 7, y en tipo 8 compartido con otros equipamientos.

e.- Asistencial: En tipo 7, y en tipo 8 compartido con otros equipamientos.

f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipos 7-8

Terciario:

a.- Oficinas:

En tipos 5, 6 y 7, en planta baja y primera.

En tipo 10, compartido con comercios.

b.- Comercio:

En tipos 6 y 7, en planta baja.

En tipo 7.

En tipo 8, compartido con oficinas.

c.- Hospedaje: En tipos 5, 6 y 7. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 7.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V.P.O.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A TODA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA:

Cualquier intervención constructiva en este área tanto de nueva planta como sobre los edificios existentes, irá encaminada a potenciar y mantener el carácter propio de la edificación tradicional de la zona.

En toda actuación rehabilitadora, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad y Ocupación máximas:

Usos residenciales: 0,30.

Resto de usos autorizados: 0,30.

Edificabilidad máxima total: 0,60.

(Referido a la relación: m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> de parcela).

Salvo para uso de Bodega que se permitirá 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Superficie total ocupable por parcela receptora: 30%.

(Salvo uso de Bodega que se permitirá 70% de ocupación).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2 y 6, en parcelas de superficie igual o superior a 1.600 m<sup>2</sup>.

Gainerako motak: arau hauek behin betiko onesten direnean dagoen edozein lur sailetan; eta sortze berriko lur sailetan, testu honetan dagokien paragrafoan xedatutako parametroen arabera.

Gutxieneko lur sail eraikigarria: Lur sail hiritagarriztat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lur sail; bai eta sortze berriko edozein lur sail ere, testu honetan —dagoekin paragrafoan— xedatuta dauden parametroak betetzen baditu.

Lur-sailkatzerako gutxieneko lur saila:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-sailkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeako diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

2 eta 6. motak. 1.600 m<sup>2</sup>.

Gainerako motak: 1.000 m<sup>2</sup>.

Daitekeena da jatorrizko finak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko altzariak, zurez eginak. Gehienez 2m x 2m x 2 m-koak izango dira, eta ezin dute bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik izan.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Arau hauek behin betiko onesten diren unean erabilera nagusiko eraikin bat baino gehiago duen lur sail bat bana daiteke, ezaguri haiekiko eraikin dauden beste zatitan. Hori egin ahalko da, nahiz eta artikulua honetan xedatutako parametroak bete ez, eta halakoetan, eraikigarritasun agortua izango dute. Bolumen eraiki bat bi eraikintzat hartuko da, banatzen duen elementua mehelin horma bada soilik. Inolaz ere ez da hala joko, banatzen duen elementuan forjatu bat edo forjatu baten zatia badu.

Gutxieneko aurrealdeko mugak:

Familia bakarreko etxebizitzia eraikitze, ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur saileri dagokienez.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatzetik (lur-sailkatzea) sortutako lur sail lokabe berrien aurrealdeko mugak, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

2 eta 6. motetakoak, 25 metro.

Gainerako motetakoetan, 20 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barnea eta edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin daiteke, hau da, aipaturiko zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Eraikinaren eta mugen arteko gutxieneko tartea: 3 m<sup>2</sup>-ko tartea ezartzen da.

Aurreko tarte horiek, betiere, fatxadako punturik irtenenetik (balakoa, gorputz itxia...) neurtuko dira. Dena den, gerta daiteke aurreko parametro horiek aplikatzeak lur sailari dagokion azalera eraikigarria gauza dadin galaraztea. Halakoetan, familiako etxebizitzarako eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

- Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.

- Elkarren artean erabilera bateragarriak dituzten bi eraikin aldi berean eraikitzea, artikulua honetan xehekatutako erabileren arabera.

- Lur sail mugakideen jabeek berariaz onartzea.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lur sailaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

Proiektua bi eraikuntzena izango da eta obra burutzean aldi berean eraikitzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin laguntzaileak izatea.

Resto de tipos, en cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y en parcelas de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipos 2 y 6: 1.600 m<sup>2</sup>.

Restantes tipos: 1.000 m<sup>2</sup>.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2m. x 2m. x 2m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aun cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Linderos frontales mínimos:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

Tipo 2 y 6 de 25 m.

Resto de tipos de 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos: La separación se establece en 3 metros.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.). No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.

- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.

El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 50 m<sup>2</sup>-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa.

Arau hauek behin betiko onartzen diren unean, mugari atxikita-ko eraikinik badago, argi eta ikuspegi zorrik gabe, alboko eraikina ere alboko mugari atxiki ahalko zaio, jadanik eraikinak hartzen duen muga horren eremuan.

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugetaraino 3 m metroko tarte librekoa izango da, lur sailaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murriz daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita: baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu, beheko solairua barne.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 metro erlaitzera edota hegaleria, jarduera gauzatzeak justifikatu ezean. Uplategietarako 9 metro onartuko dira.

Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kale edo espazio publikoetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko garaiera 5 m metro izango da.

Solairuen garaiera libreak:

a.- Gutxieneko garaierak:

- a.1.- Beheko solairua, egoitza erabilera: 2,50 m.
- a.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.
- a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b.- Gehieneko garaierak:

- b.1.- Beheko solairua, egoitza erabilera: 3,00 m.
- b.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.
- b.3.- Goiko solairuak: erabilera eskatzen duena; eraikin osoaren guztizkorako, aurreko idatz zatian adierazitako gehieneko garaiera.

b.4.- Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadako irtenuneak:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m zentimetro atera daitezke.

a.2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

a.3.- Hegalak ezin izango dira 1,50 m baino gehiago nabarmendu.

b.- Debehatuta daude terraza irtenak.

Patioak: Debehatuta daude.

Estalkiak: Egoitzarako eraikin batean izango duten malda % 25etik % 40ra bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala teila gorria eta hegalkinaren neurriak 60 cm-tik 150 cm-ra bitartekoak izango dira. Forma txapitulaturik, atzera emandako atikorik ez da onartuko eta estalkiaren planoak itxuraldatzen duten elementuak saihestuko dira. Baimenduta daude txapitula edo txoritokiak, baldin gehienez dauden estalkiko hegalarren luzeraren % 15 okupatzen badute.

Egoitzarako ez diren eraikinen kasuan, izango duten malda % 10etik % 50era bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke baldin bere kokapenaren ingurua errespetatzen bada.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arkubarneratik, ez eta euren arkugaineratik ere.

Estalkiaren planoak zuzenean hegalarren ertzetik atera behar dira.

Lur saileko itxiturak: Gehienez ere lauogeiz zentimetroko (80) garaiera duten elementu itxiekini itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeko ez dira pertsonak edo abereak kalte dezake-

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m<sup>2</sup> y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

Si en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas, existe un edificio adosado al lindero, sin servidumbre de luz y vistas, el colindante podrá también adosarse, al lindero lateral, en la zona de dicho lindero ya ocupada por la edificación.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas incluida la baja.

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m. a la cornisa y/o alero, salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad. En el caso de bodega se admitirá 9 m.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 5 m.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
- b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.
- a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
- a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.

b.- No se permiten terrazas salientes.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50 % y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 % y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones



en elementurik onartuko. Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak eman beharko du baimena, lur saila eraginda egonez gero.

Aparkalekuak: Oin berriko eraikuntza guztiek aparkaleku plaza bat izan beharko dute, azalera erabilgarriko 150 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrek bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak ere.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

C.1.- Eraikin bat berriazko antolamendutik kanpoko egoeran dagoenean (eta agiri grafikoetan horrela ageri denean), eraikin hori aldatzeko edo berreraikitze esku hartze guztiak onartuko dira.

Gainera, gehienez, lau (4) etxebizitzatarako egokitu ahalko dira, betiere, haietako bakoitzaren azkeneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup> baino handiagoa bada. Lur saila ezingo da banatu, baldin eta aurrerago adierazitako gutxieneko lur sailen parametroak betetzen ez baditu.

Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkatu daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin badu.

C.2.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera, antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzeak baizik.

C.3.- Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

a personas o animales. Se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que la parcela estuviera afectada.

Aparcamientos: Toda edificación de nueva planta, deberá prever una plaza de aparcamiento, por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas y a la legislación que pueda serles de aplicación.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

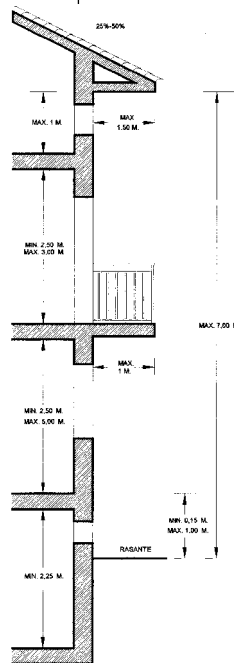
C.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirá cualquier intervención de modificación y la reedificación.

Además se permitirá habilitarlos para un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre y cuando la superficie útil final de cada una de ellas sea superior a 90 m<sup>2</sup>. No permitiéndose la división de la parcela, si ésta no cumple los parámetros de parcela mínima, antes indicados.

Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

C.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.

C.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.



ERAIKIN MOTAK: Zona horretan baimenduta dago, berezko eraikin mota gisa, atxikitako eraikina. Hala ere, onartuta daude berebat binakakoa eta bakarra ere, ondoren arautzen diren baldintzetan.

a.- Industria erabilerarako baino ez dena.

1. mota: Industria eraikin bakarra.

b.- Erabilera nagusia industriarako erabilera duena, baina beste erabilera batzuk ere badituena.

2. mota.- Industriarako eta bizitegiarako multzo mistoa.

2.1.- Bertikalean egituraturako gorputzak.

2.2.- Horizontalean atxikitako gorputzak.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA IZANGO DUTEN KOKAPENA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Espazio libreak.

Bizitokitarako erabilera: familia bakarreko eta biko etxebizitza, eraikin eskusibo edo partekatuan, geroago adierazitako erabilerekin.

Familiarteko txokoak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Edaritegiak, ardo biltegiak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan eta sotoan, eta eraikin eskusiboan baimentzen da.

Artisautza eta arte-lanbideak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan.

Etxeke kontsumorako produktuak konpontzea: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan.

Lantegiak, biltegiak: Behe solairuan eta erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago. Lantegien kasuan, azalera eraikia ezin da izan 150 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa, eta bizitegiarako eraikinaren edo eraikin eskusiboaren behe solairuan egon behar dira.

Hezkuntza, arautu gabeko irakaskuntzak: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Kultura, osasuna, gizarte laguntza, jolasa, administrazioa: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Bulegoak: Bizitokitarako eraikinaren behe edo lehen solairuan, eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago.

Kutsatzen ez duen elikadura industria eta merkataritza: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan, baldin behe solairuarekin lotuta badago.

Ostatuak: Behe solairua eta erdisotoa erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunitararako bakarrik erabili behar dira.

Industria: Industria erabilera debekatuta dago, ibilgailuak konpontzeko lantokiak, txapakokak eta pinturakoak, konponketa elektromekanikoak, arotzeria metalikoak, galdaragintza, enbutizioa, eta oro har, zarata handia ateratzen dutenak barne.

Oinarrizko azpiegiturak: Eraikin eskusiboa.

Aparkalekuak: Beheko solairuan edo sotoetan, babes ofizialeko etxebizitzaren arauak bete behar dituztelarik.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

sA) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKUNTZA ESKU-HARTZE GUZTIETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Eremu horretan egin beharreko edozein eraikuntza lanetan, bai berrietan bai jadanik existitzen diren eraikinetan, zona horretako tradiziozko eraikuntzen ezaugarriak bultzatu eta mantendu behar dira. Horretarako, tradiziozko materialak erabili behar dira, eta hirigune zaharretako ezaugarriak dituzten forma tipologiak eta konposizio elementuak erabili, helburu horrekin bateragarriak.

Birgaitzeko jarduera guztietan, egoki ez diren elementuak kendu eta haien orde ezarri behar diren ezaugarrietarako egoki diren beste batzuk jarri behar dira.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gutxienezko lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean katastroan diren eta erregistratuta dauden lur sail guztiak dira; bai eta sortze berriko edozein lur sail ere, testu honetan —dagokion paragrafoan— xedatuta dauden parametroak betetzen baditu.

TIPOS EDIFICATORIOS: Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado, si bien se admiten el pareado y el aislado, en las circunstancias que posteriormente se regulen.

a.- Destinado exclusivamente a uso industrial.

Tipo 1.-Edificio aislado industrial.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal industrial.

Tipo 2.- Conjunto mixto industrial residencial.

2.1.- Cuerpos estructurados en vertical.

2.2.- Cuerpos adosados en horizontal.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Áreas libres.

Uso residencial: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan.

Txokos familiares: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido y en edificio exclusivo.

Bodegas, almacenes de vino: Se permite en planta baja y sótanos en edificio residencial y en edificio exclusivo.

Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

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

Talleres, almacenes: En planta baja y semisótano, si éste está vinculado a la planta baja. En el caso de talleres, la superficie construida no excederá de 150 m<sup>2</sup> y estará situado en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo.

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

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

Oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Comercio e Industria alimentaria no contaminante: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Hospedaje: Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Industria: Queda prohibido el uso industrial, incluyendo los talleres de reparación de vehículos, chapa y pintura, reparaciones electromecánicas, carpintería metálica, calderería, embutición y, en general, de todos aquellos que produzcan altos niveles de ruido.

Infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, cumpliendo Normativa de V.P.O.

INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A TODA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA:

Cualquier intervención constructiva en este área tanto de nueva planta como sobre los edificios existentes, irá encaminada a potenciar y mantener el carácter propio de la edificación tradicional de la zona, por medio de la utilización de materiales tradicionales y de la adopción de tipologías formales y elementos compositivos característicos de Cascos Antiguos, compatibles con este objetivo.

En toda actuación rehabilitadora, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada, en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Lur-sailkatzerako gutxieneko lur saila: Lur sail berriak ezin izango dira 750 m<sup>2</sup> baino gutxiagokoak.

Gutxieneko aurrealdeko mugak:

a.- Arau hauek behin betiko onartzean diren lur sailatarako, ez da ezartzen aurreko mugarentzako gutxieneko neurririk.

b.- Lur sail berriek aurrealde hau izango dute gutxienez:  
6 metro, mehelin artean atxikitako eraikina.  
13 metro, binakako eraikina.  
21 metro, eraikin bakarra.

Eraikuntzetatik errepideetarainoko eta kaleetarainoko tartea: Agiri grafikoetan adierazitakoak.

Eraikinaren eta alboko mugen arteko gutxieneko tartea: Oro har, eraikina atxikia izan beharko da.

Hala ere, eraikinaren eta alboko mugen artean tarte bat gorde beharko da, baldintza hauetakoren bat betetz gero:

- Alboko lur sailetakoren batean, argi eta ikuspegi zorra duten eraikinak izatea. Halakoetan, Kode Zibilean xedatutakoari jarraitu beharko zaio.

- Jabeak, bere borondatez, hala erabakitzea. Halakoetan, eraikineraino, garaiera osoan edo goiko solairuetan, 6 metroko tartea gordeko da gutxienez. Dena dela, mugarako tartea txikiagotzea izango da, baldin gaur egun aldamenean dauden eraikinetaraino gutxienez 6 metroko tartea gordetzen bada, eta lur sail horien jabeak hitzmaten badu bere eraikin berria (oin berrikoa edo egungoen handitzea) distantzia horretara eraikiko duela. Aldi berean eraikin mugakideak egiten badira, haietako bakoitzak, gutxienez, hiru metroko tartea izan ahalko du, mugakideen aldean.

Arau hauek behin betiko onartzen diren unean, mugari atxikitako eraikinik badago, argi eta ikuspegi zorrik gabe, alboko eraikina ere alboko mugari atxiki ahalko zaio, jadanik eraikinak hartzen duen muga horren eremuan.

Gehieneko sakontasun eraikigarria: Agiri grafikoetan adierazten dena, eta bestela, gehienez, 15 metrokoa.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne).

Gaur egun eraikin finkatutzat daudenak mantenduko dira, arau hauetan eraikigarritasunerako eta garaierarako ematen diren parametroak bete ez arren.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m. 9 metro onartzen dira upelategian.

Eraikinak aurrean sestra berdina ez duten bi kale edo gehiago dituenean, kale bakoitzeko gehieneko garaiera neurtu beharko da.

Eraikuntzaren higidura eremua: Eraikuntzaren gehieneko lerrokadura (agiri grafikoetako lerro urdina) eta agiri grafikoetan zehaztutako gehieneko sakontasun eraikigarria (bestela, lerro urdin horretatik 15 metrora) errespetatuz kokatuko da eraikina

Solairuen garaiera libreak: Estalkiarteko solairua: 1 m, hegal lerro-raino.

Goiko solairua:	gutxienekoa: 2,50 m. gehienekoa: 3,00 m.
Behe solairua:	gutxienekoa: 2,50 m. gehienekoa: 4,00 m.

Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadako irtenuneak:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Fatxada, gutxienez 8 m-ko zabalera duen lorategi pribatu batera edo erabilera eta jabetza publikoko espazio batera begira egotea. (Hegalkinak barne).

a.2.- Balkoiak, balkoi korrituak eta begiratokiak aurrean duten espazioaren zabalaren % 10 nabarmendu ahal izango dira. Gehieneko muga 1 m-koa da.

a.3.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 750 m<sup>2</sup>.

Linderos frontales mínimos:

a.- Para las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas no se fija dimensión mínima del lindero frontal.

b.- Las parcelas de nueva creación, tendrán un frente mínimo de:  
6 m. edificio adosado entremedianeras.  
13 m. edificio pareado.  
21 m. edificio aislado.

Separaciones de la edificación a carreteras y calles: Las señaladas en la documentación gráfica.

Separación de la edificación a linderos laterales: Como norma general, la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra algunas de estas circunstancias:

- Que existan en alguna de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura en plantas altas, se separará un mínimo de seis metros. No obstante, se podrá reducir dicha separación al lindero si se respeta una distancia mínima de 6 m. a los edificios actuales ubicados en las parcelas adyacentes, y su propietario se compromete a construir el nuevo edificio (de nueva planta o ampliación de las actuales) a la distancia indicada. En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, podrán cada uno de ellos separarse tres metros mínimo de colindantes.

Si en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas, existe un edificio adosado al lindero, sin servidumbre de luz y vistas, el colindante podrá también adosarse, al lindero lateral, en la zona de dicho lindero ya ocupada por la edificación.

Fondo máximo edificatorio: El indicado en la documentación gráfica y en caso contrario será como máximo de 15 m.

Número máximo de plantas sobre cota origen: 2 plantas (incluida la planta baja).

Se mantendrán las edificaciones existentes como consolidadas, aunque no cumplan los parámetros de estas Normas, en cuanto a edificabilidad y altura.

Altura máxima sobre cota de raseante: 7 m. Admitiéndose 9 m. en bodega.

Cuando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasan-te, se medirá la altura máxima a cada calle.

Área de movimiento de la edificación: La edificación se situará respetando la línea máxima de edificación (línea azul en la Documentación Gráfica) y el fondo máximo edificatorio definido en la Documentación Gráfica, o en caso contrario, de 15 m. medidos desde dicha línea azul.

Alturas libres de pisos: Planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

Planta alta: mínimo: 2,50 m.  
máximo: 3,00 m.

Planta baja: mínimo: 2,50 m.  
máximo: 4,00 m.

Planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto.

Salientes en las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Cuando la fachada dé a un espacio de uso y dominio público o a un jardín privado, de anchuras no inferiores a 8 m. (incluidos vuelos).

a.2.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio a que dé frente, con un límite absoluto de 1 m.

a.3.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.4.- Hegalkinaren guztizko luzera ez da izan behar fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

a.5.- Fatxadetako irtenune guztiak mehelinatik banatu behar dira, haien hegalkinaren tarte berdinarekin.

b.- Debekatuta daude terraza irtenak.

Fatxadara irekitako patioak: Debekatuta daude.

Estalkiak: Egoitzarako eraikin batean izango duten malda % 25etik % 50era bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala teila gorria eta hegalkinaren neurriak 60 cm-tik 100 cm-ra bitartekoak izango dira. Forma txapitulaturik, atzera emandako atikorik ez da onartuko eta estalkiaren planoak itxuraldatzen duten elementuak saihestuko dira. Baimenduta daude txapitula edo txoritokiak, baldin gehienez dauden estalkiko hegaldaren luzeraren % 15 okupatzen badute.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arku-barneratik, ez eta euren arku-gaineratik ere.

Estalkiaren planoak zuzenean hegaldaren ertzetik atera beharko da.

Mehelinak: Bistan geratuko diren mehelina guztiei kanpoko fatxaden estalduraren antzeko ezaugarriak (kalitatearen, egituraren eta kolorearen aldetik) dituen tratamendua egin beharko zaie.

Lur saileko itxiturak: Gehienez ere, laurogei zentimetroko (80) garaiera duten inguruneke harri landuzko elementuen bitartez itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailakin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeke ez dira pertsonak edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko. Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak eman beharko du baimena, lur saila eraginda egonez gero.

Aparkalekuak: Oin berriko eraikuntza guztiek aparkaleku plaza bat izan beharko dute, azalera erabilgarriko 150 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

C.1.- Eraikin bat berariazko antolamendutik kanpoko egoeran dagoenean (eta agiri grafikoetan horrela ageri denean), eraikin hori aldatzeko edo berreraikitzeke esku hartze guztiak onartuko dira.

Gainera, gehienez, lau (4) etxebizitzatarako egokitu ahalgo dira, betiere, haietako bakoitzaren azkeneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup> baino handiagoa bada. Lur saila ezingo da banatu, baldin eta aurreago adierazitako gutxieneko lur sailen parametroak betetzen ez baditu.

Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezka daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin badu.

C.2.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera, antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzeak baizik.

C.3.- Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluaren (ondare historikoa eta arkeologikoa babestea eta kontserbatzeari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

E) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKINETAN ERAISPENETAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluaren (ondare historikoa eta arkeologikoa babesteari buruzkoa) xedatutako bete beharko da.

a.4.- La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

a.5.- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos.

b.- No se permiten terrazas salientes.

Patios abiertos a fachada: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50% y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 100 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, 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. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que la parcela estuviera afectada.

Aparcamientos: Toda edificación de nueva planta, deberá prever una plaza de aparcamiento, por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

C.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirá cualquier intervención de modificación y la reedificación.

Además se permitirá habilitarlos para un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre y cuando la superficie útil final de cada una de ellas sea superior a 90 m<sup>2</sup>. No permitiéndose la división de la parcela, si ésta no cumple los parámetros de parcela mínima, antes indicados.

Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

C.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.

C.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

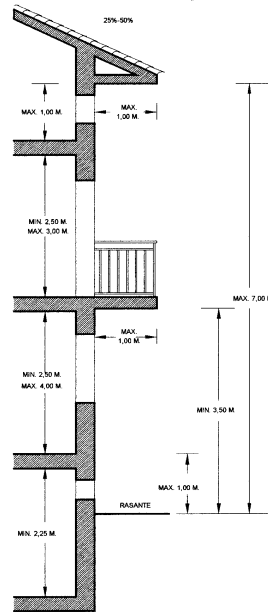
D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

E) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.



#### SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 4

UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA.

BHL-5.

XEDEA: Lur hiritarraren antolamendua, agiri grafikoetan xehatzen dena.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 75.803 m<sup>2</sup>.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa, upelategi erabilerarekin bateragarria.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitze proiektua.

Agiri grafikoetan zehaztutako hainbat zona, bai eta duten tamainarengatik lur-saikatzea ahalbidetzen duen edozein lur sail ere, jardun unitateen (JU) bitartez bideratuko dira.

Eremu eta lur sail horietan eraikitze proiektua baino lehen, birbanatzeko eta hiritartzeko proiektu egokiak onestea beharrezkoa izango Jardun Unitateek Legean xedatzen diren betearazteko sistemak ebartziko dituzte.

Etorkizunean egingo diren lur sailletara sartzeko bideren bat behar duten jardun unitateetan, beharrezko izango da barne eraberrikuntzako plan berezi bat onartzea, edozein hiritartze edo eraikuntza jarduera egin baino lehen. Hiritartzeko eskubidea lortzeko, Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia onetsi behar da, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituztenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean behar direnak, harik eta urbanizazioa guztiz osatu arte.

ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitoki erabilerarako baino ez dena.

1. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

3. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra (bizitegi eraikinei bakarrik aplikatuta).

4. mota.- Etxebizitza bateko atxikitako eraikina.

b.- Erabilera nagusia bizitokitarako erabilera duena, baina beste erabilera batzuk ere badituena.

5. mota.- Etxebizitza bateko eraikin multzo bakarra.

5,1.- Bertikalean egituratutako gorputzak.

5,2.- Horizontalean atxikitako gorputzak.

5,3.- Horizontalean egituratutako gorputz exentuatuk.

tuak.

FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA.

S.U.R.-5

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano tal y como se detalla en la documentación gráfica.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 75.803 m<sup>2</sup>.

USO DOMINANTE: Residencial compatible con uso de Bodegas.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

Algunas zonas, detalladas en la Documentación Gráfica, así como cualquier parcela que por su tamaño permita realizarse una parcelación, se resolverán mediante Unidades de Ejecución (U.E.).

Previo al proyecto de edificación en estas zonas y en estas parcelas, será necesaria la aprobación de los pertinentes proyectos de Reparcelación y Urbanización. Las U.E. se resolverán por los sistemas de ejecución previstos en la Ley.

En aquellas unidades de ejecución que precisen la realización de algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria será preciso aprobar un Plan Especial de Reforma Interior. Para adquirir derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior, deberá de ser aprobado antes de los cuatro años, contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3.- Edificio aislado de vivienda colectiva (Aplicado sólo a edificio-residencia).

Tipo 4.- Edificio adosado de una vivienda.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 5.- Conjunto edificado aislado con una vivienda.

5.1.- Cuerpos estructurados en vertical.

5.2.- Cuerpos adosados en horizontal.

5.3.- Cuerpos exentos en horizontal.

6. mota.- Etxebizitza biko eraikin multzo bakarra.  
 6,1.- Bertikalean egituratutako gorputzak.  
 6,2.- Horizontalean atxikitako gorputzak.  
 6,3.- Gorputz exentuiak.

c.- Bizitokiaz besteko erabilerarako baino ez dena.  
 7. mota: Eraikin bakarra.

d.- Bizitokietarako ez den hainbat erabileratarako, aldi berean.  
 8 mota

8.1.- Bertikalean egituratutako gorputzez osatua.  
 8.2.- Horizontalean egituratutako gorputz atxikiez osatua.

8.3.- Gorputz exentuez osatua.

**BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA IZANGO DUTEN KOKAPENA:**  
 Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritza eta espazio libreak.

Nekazaritzako erabilera: Mintegiak eta berotegiak.  
 Bizitokietarako erabilera:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1, 4 eta 5. motetakoetan.  
 b.- Familia anitzekoa: 2, 3, eta 6. motetakoetan, estalkipean izan ezik, baldin eta beste solairu batzuei lotua ez badago.

Industriako erabilera:

a.- m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza edo nekazaritza industriak:  
 7. motetakoetan (solairu bakarrekoa).  
 8. motetakoetan, beste industria erabilera batzuekin partekatuturik.

b.- Artisautza eta arte-lanbideak: 5, 6, 7 eta 8. motetakoetan, behe solairuan.

c.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak Erabilera hau debekatuta dago.

d.- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko lantegiak:

5, 6 eta 7. motetakoetan, behe solairuan.  
 8. motetakoetan, beste erabilera batzuekin partekatuturik.

Nekazaritza biltegiak:  
 5, 6 eta 7. motetakoetan, behe solairuan.  
 8. motetakoetan, behe solairua nekazaritza eta abeltzaintza erabilerekin partekatuturik.

Komunitate ekipamendua:

a.- Hezkuntza. Arautu gabeko irakaskuntzak: 5, 6, 7, eta 8. motetakoetan, bestelako ekipamenduekin partekatuturik, eta 7 eta 8. motetan gainerako irakaskuntzak.

b.- Kultura. Kultura informazioa: 7. motetakoan, eta 8. motan beste ekipamendu batzuekin partekatuturik.

c.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 7. eta 8. motetakoetan.

d.- Osasuna eta administrazioa: 5, 6, eta 7. motetakoetan, bestelako ekipamenduekin partekatuturik.

e.- Gizarte laguntza: 7. motetakoan, eta 8. motan beste ekipamendu batzuekin partekatuturik.

f.- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 7. eta 8. motetakoetan.

Hirugarren sektorea:

a.- Bulegoak:  
 5, 6 eta 7. motetakoetan, behe eta lehen solairuan.  
 10. motetakoetan, dendeekin partekatuturik.

b.- Merkataritza:  
 6 eta 7. motetakoetan, behe solairuan.  
 7. motetakoetan.  
 8. motetakoetan, bulegoekin partekatuturik.

c.- Ostatuak: 5, 6 eta 7. motetakoetan. Bizitokietarako eraikinarren 1. solairuan, eta eraikin eskusiboan. Behe solairua eta erdisotoa erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunetarako bakarrik erabili behar dira.

Oinarritzako energia azpiegiturak: 7. motetakoetan.

Aparkalekuak: Beheko solairuan edo sotoan, babes ofizialeko etxebizitzaren arauak bete behar dituztelarik.

**ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:**  
 A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKUNTZA ESKU-HARTZE GUZTIETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Tipo 6.- Conjunto edificado aislado con dos viviendas.  
 6.1.- Cuerpos estructurados en vertical.  
 6.2.- Cuerpos adosados en horizontal.  
 6.3.- Cuerpos exentos.

c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.  
 Tipo 7.- Edificio aislado.

d.- Destinado de modo compartido a varios usos no residenciales: Tipo 8.  
 8.1.- Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical.  
 8.2.- Formado por cuerpos adosados estructurados en sentido horizontal.  
 8.3.- Formado por cuerpos exentos.

**USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:**  
 Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos.  
 Uso residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1, 4 y 5.  
 b.- Plurifamiliar: En tipos 2, 3 y 6, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

Uso industrial:

a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup>.:  
 En tipo 7 (de una sola planta).  
 En tipo 8, compartido con otros usos industriales.

b.- Artesanía y oficios artísticos: En tipos 5, 6, 7 y 8, planta baja.

c.- Talleres de reparaciones de vehículos: Queda prohibido este uso.

d.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico:  
 En tipo 5, 6 y 7, planta baja.  
 En tipo 8, compartido con otros usos.

Almacenes agrícolas:  
 En tipos 5, 6 y 7, planta baja.  
 En tipo 8, planta baja compartido con uso agrícola y ganadero.

Equipamiento comunitario:

a.- Educación. Enseñanzas no regladas: En tipos 5, 6, 7 y 8, compartido con otros tipos de equipamiento, y en tipos 7 y 8 restantes enseñanzas.

b.- Cultural. Información cultural: En tipo 7, y en tipo 8 compartido con otros equipamientos.

c.- Recreativo y espectáculos: En tipos 7 y 8.

d.- Sanitarios y administrativos: En tipos 5, 6 y 7, y en tipo 8 compartido con otros equipamientos.

e.- Asistencial: En tipo 7, y en tipo 8 compartido con otros equipamientos.

f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipos 7 y 8.

Terciario:

a.- Oficinas:  
 En tipos 5, 6 y 7, en planta baja y primera.  
 En tipo 10, compartido con comercios.

b.- Comercio:  
 En tipos 6 y 7, en planta baja.  
 En tipo 7.  
 En tipo 8, compartido con oficinas.

c.- Hospedaje: En tipos 5, 6 y 7. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 7.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V.P.O.

**INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS:**  
 A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A TODA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA:

Eremu horretan egin beharrek edozein eraikuntza lanetan, bai berrietan bai jadanik existitzen diren eraikinetan, zona horretako tradiziozko eraikuntzen ezaugarriak bultzatu eta mantendu behar dira.

Birgaitzeko jarduera guztietan, egoki ez diren elementuak kendu eta haien ordeztu eraikinaren ezaugarrietarako egoki diren beste batzuk jarri behar dira.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna eta okupazioa: Bizitegitarako erabilerak: 0,30.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,30.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,60.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m<sup>2</sup> / lur sailaren m<sup>2</sup>).

Uplategi erabilerarako izan ezik; halakoetan, 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna onartuko da.

Lur sail hartzailearen azalera okupagarri osoa: 30%.

Uplategi erabilerarako izan ezik; halakoetan, % 0,70eko eraikigarritasuna onartuko da.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

2 eta 6. motetakoak, lur saila gutxienez 1.600 m<sup>2</sup>-koa denean.

Gainerako motak: arau hauek behin betiko onesten direnean dagoen edozein lur sailetan; eta sortze berriko lur sailetan, testu honetan dagokien paragrafoan xedatutako parametroen arabera.

Gutxienezko lur sail eraikigarria: Lur sail hiritagarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lur sail; bai eta sortze berriko edozein lur sail ere, testu honetan —dagokien paragrafoan— xedatuta dauden parametroak betetzen baditu.

Lur-sailkatzerako gutxienezko lur saila:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-sailkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

2 eta 6. motak: 1.600 m<sup>2</sup>.

Gainerako motak: 1.000 m<sup>2</sup>.

Daitekeena da jatorrizko finak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulatu honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko altzariak, zurez eginak. Gehienez 2m x 2m x 2 m-koak izango dira, eta ezin dute bizigarri bihurtu inolako instalaziorik izan.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Arau hauek behin betiko onesten diren unean erabilera nagusi-ko eraikin bat baino gehiago duen lur sail bat bana daiteke, ezaguri haiek eraikin dauden beste zatitan. Hori egin ahalko da, nahiz eta artikulatu honetan xedatutako parametroak bete ez, eta halakoetan, eraikigarritasun agortua izango dute. Bolumen eraiki bat bi eraikitze hartuko da, banatzen duen elementua mehelin horma bada soilik. Inolaz ere ez da hala joko, banatzen duen elementuaren forjatu bat edo forjatu baten zatia badu.

Gutxienezko aurrealdeko mugak:

Familia bakarreko etxebizitza eraikitzeak, ez da aurrealdeko mugetarako gutxienezko neurririk ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur sailerri dagokienez.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatze (lur-sailkatzea) sortutako lur sail lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

2 eta 6. motetakoak, 25 metro.

Gainerako motetakoetan, 20 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barnea eta edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin daiteke, hau da, aipaturiko zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Cualquier intervención constructiva en este área tanto de nueva planta como sobre los edificios existentes, irá encaminada a potenciar y mantener el carácter propio de la edificación tradicional de la zona.

En toda actuación rehabilitadora, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad y Ocupación máximas: Usos residenciales: 0,30.

Resto de usos autorizados: 0,30.

Edificabilidad máxima total: 0,60.

(Referido a la relación: m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> de parcela).

Salvo para uso de Bodega que se permitirá 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Superficie total ocupable por parcela receptora: 30%.

(Salvo uso de Bodega que se permitirá 70% de ocupación).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2 y 6, en parcelas de superficie igual o superior a 1.600 m<sup>2</sup>.

Resto de tipos, en cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y en parcelas de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipos 2 y 6: 1.600 m<sup>2</sup>.

Restantes tipos: 1.000 m<sup>2</sup>.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2m. x 2m. x 2m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aun cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Linderos frontales mínimos:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

Tipo 2 y 6 de 25 m.

Resto de tipos de 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Eraikinaren eta mugen arteko gutxieneko tartea: 3 m<sup>2</sup>-ko tartea ezartzen da.

Aurreko tarte horiek, betiere, fatxadako punturik irtenenetik (bal-koia, gorputz itxia...) neurtuko dira. Dena den, gerta daiteke aurreko parametro horiek aplikatzeak lur sailari dagokion azalera eraikigarria gauza dadin galaraztea. Halakoetan, familiako etxebizitzarako eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauekaren bat gertatzen bada:

- Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.
- Elkarren artean erabilera bateragarriak dituzten bi eraikin aldi berean eraikitzea, artikulu honetan xehekatutako erabileren arabera.

- Lur sail mugakideen jabeek berariaz onartzea.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lur sailaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

Proiektua bi eraikuntzena izango da eta obra burutzean aldi berean eraikitzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin laguntzaileak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 50 m<sup>2</sup>-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa.

Arau hauek behin betiko onartzen diren unean, mugari atxikita-ko eraikinik badago, argi eta ikuspegi zorrik gabe, alboko eraikina ere alboko mugari atxiki ahalko zaio, jadanik eraikinak hartzen duen muga horren eremuan.

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugetaraino 3 m metroko tarte librekoa izango da, lur sailaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murriztu daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita: baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu, beheko solairua barne.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 metro erlaitzera edota hegalaria, jarduera gauzatzeak justifikatu ezean. 9 metro onartzen dira upelategian.

Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kale edo espazio publikoetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko garaiera 5 m metro izango da.

Solairuen garaiera libreak:

a.- Gutxieneko garaierak:

- a.1.-Beheko solairua, egoitza erabilera: 2,50 m.
- a.2.-Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.
- a.3.-Goiko solairuak: 2,50 m.

b.- Gehieneko garaierak:

- b.1.-Beheko solairua, egoitza erabilera: 3,00 m.
- b.2.-Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.
- b.3.-Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena; eraikin osoaren guztizkorako, aurreko idatz zatian adierazitako gehieneko garaiera.

b.4.-Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadako irtenuneak:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m zentimetro atera daitezke.

a.2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

a.3.- Hegalak ezin izango dira 1,50 m baino gehiago nabarmendu.

- b.- Debeekatuta daude terrazak irtenak.

Separación de la edificación a linderos: La separación se establece en 3 metros.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.). No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.

- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.

El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m<sup>2</sup>. y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

Si en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas, existe un edificio adosado al lindero, sin servidumbre de luz y vistas, el colindante podrá también adosarse, al lindero lateral, en la zona de dicho lindero ya ocupada por la edificación.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas incluida la baja.

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m. a la cornisa y/o alero, salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad. Admitiéndose 9 m. en bodega.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 5 m.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

- a.1.-Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.-Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.-Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

- b.1.-Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.-Planta baja otros usos: 5,00 m.
- b.3.-Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.-Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.

- b.- No se permiten terrazas salientes.



Patioak: Debe katuta daude.

Estalkiak: Egoitzarako eraikin batean izango duten malda % 25etik % 50era bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala teila gorria eta hegalkinaren neurriak 60 cm-tik 150 cm-ra bitartekoak izango dira. Forma txapitulaturik, atzera emandako atikorik ez da onartuko eta estalkiaren planoak itxuraldatzen duten elementuak saihestuko dira. Baimenduta daude txapitula edo txoritokiak, baldin gehienez dauden estalkiko hegalararen luzeraren % 15 okupatzen badute.

Egoitzarako ez diren eraikinen kasuan, izango duten malda % 10etik % 50era bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke baldin bere kokapenaren ingurua errespetatzen bada.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arku barneratik, ez eta euren arku gaineratik ere.

Estalkiaren planoak zuzenean hegalararen ertzetik atera beharko da.

Lur sailako itxiturak: Gehienez ere laurogei zentimetroko (80) garaiera duten elementu itxiekin itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeke ez dira pertsonak edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko. Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak eman beharko du baimena, lur saila eraginda egonez gero.

Aparkalekuak: Oin berriko eraikuntza guztiek aparkaleku plaza bat izan beharko dute, azalera erabilgarriko 150 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak ere.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

C.1.- Eraikin bat berariazko antolamendutik kanpoko egoeran dagoenean (eta agiri grafikoetan horrela ageri denean), eraikin hori aldatzeko edo berreraikitzeke esku hartze guztiak onartuko dira.

Gainera, gehienez, lau (4) etxebizitzarako egokitu ahalgo dira, betiere, haietako bakoitzaren azkeneko azalera erabilgarria 90 m<sup>2</sup> baino handiagoa bada. Lur saila ezingo da banatu, baldin eta aurreago adierazitako gutxieneko lur sailen parametroak betetzen ez baditu.

Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezka daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin badu.

C.2.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera, antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzeak baizik.

C.3.- Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50% y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse 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. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que la parcela estuviera afectada.

Aparcamientos: Toda edificación de nueva planta, deberá prever una plaza de aparcamiento, por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas y a la legislación que pueda serles de aplicación.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

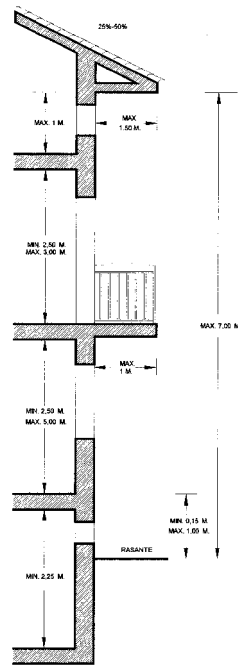
C.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirá cualquier intervención de modificación y la reedificación.

Además se permitirá habilitarlos para un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre y cuando la superficie útil final de cada una de ellas sea superior a 90 m<sup>2</sup>. No permitiéndose la división de la parcela, si ésta no cumple los parámetros de parcela mínima, antes indicados.

Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

C.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.

C.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 5

## UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

## ILH-1

**XEDEA:** Lapuebla de Labarca herriaren hegoaldean dagoen industriarako lur hiritarraren antolamendua, agiri grafikoetan xehekatua.

**UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA** 60.318 m<sup>2</sup>.

**ERABILERA NAGUSIA:** Industria.

**GAUZATZEA:** Hiritartzeko eta eraikitzeako proiektua.

**NAHITAEZKO LAGAPENAK:** Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituztenak.

**HIRITARTZEKO KARGAK:** Kasu bakoitzean behar direnak, harik eta urbanizazioa guztiz osatu arte.

**ERAIKIN MOTAK:** Zona honetan eraikin bakarrak baimentzen dira, mota bereizgarritzat.

**BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA IZANGO DUTEN KOKAPENA:**

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Espazio libreak.

Upelategiak, industriak, tailerrak eta biltegiak: Onartuta daude, baldin indarrean dagoen Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudia betetzen badute.

Dendetakoak: Behe solairuan onartzen da, gehienez, 500 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin, eta bide publikotik gutxienez 15 metroko aurrealdearekin. Eraikin eskusiboan, gehienez, 1.000 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin, eta bide publikotik gutxienez 25 metroko aurrealdearekin.

Bulegoak: onartuta daude beheko eta lehenengo solairuetan, betiere ekoizpen prozesuari lotuak.

Hotelak, egoitza: Erabilera hau debekatuta dago.

Herri establezimenduak: Norberaren produkzio unitatearen zerbitzutan bakarrik, eta gehienez 200 m<sup>2</sup>-rekin.

Ekipamenduak: Onartzen dira baldin enpresaren edo poligonoaren zerbitzurako badira.

Nekazaritza eta abeltzaintzakoak: Parametro berberak betetzen baldin badituzte, nekazaritzako biltegiak onartzen dira. Abeltzaintzako erabilera ez da onartzen.

Garajea. - Aparkalekua: Erabilera hori onartzen da, babes ofizialeko etxebizitzaren arauetan erabilera horretarako xedatutako gutxienezko neurriak betez gero.

## FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

## S.U.I.-1

**OBJETO:** Ordenación del Suelo Urbano Industrial existente en el sur de la localidad de Lapuebla de Labarca, detallado en la Documentación Gráfica.

**SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD:** 60.318 m<sup>2</sup>.

**USO DOMINANTE:** Industrial.

**EJECUCIÓN:** Proyecto de Urbanización y de Edificación.

**CESIONES OBLIGATORIAS:** Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

**CARGAS DE URBANIZACIÓN:** Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

**TIPOS EDIFICATORIOS:** Se permite en esta zona, como tipo característico el edificio aislado.

**USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:**

Usos no constructivos: Áreas libres.

Bodegas, Industrias, Talleres y Almacenes: Se admiten cumpliendo el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente.

Comercial: Se admite en planta baja, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. y un frente mínimo a viario de 15 m. En edificio exclusivo, con una superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup>. y un frente mínimo a viario de 25 m.

Oficinas: Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligadas al proceso productivo.

Hoteles-Residencia: Queda prohibido este uso.

Establecimientos públicos: Únicamente al servicio de la propia unidad productiva y con un máximo de 200 m<sup>2</sup>.

Equipamientos: Se permiten, siempre que estén destinados al servicio de la empresa o polígono.

Agropecuaria: Se permiten almacenes agrícolas, cumpliendo los mismos parámetros. No se permite el uso ganadero.

Garaje - Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas para este uso en la Normativa de V.P.O.

## ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (lur sailaren azalera garbiaren gainean).

Lur sailaren gehieneko okupazioa: 65%.

Gutxienezko lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean katastroan diren eta erregistratuta dauden lur sail guztiak dira.

Lur-sailkatzerako gutxienezko lur saila: Lur sail berriak ezin izango dira 1.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagokoak.

Gutxienezko aurrealdeko mugak: Ez da aurrealdeko mugetarako gutxienezko neurria ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur sailak dagokienez. Lur sail berrietarako, gutxienez, 25 metroko aurrealdea izango dute gutxienez.

Alboetako eta aurrealdeko mugetarainoko tartea: 5 m.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m erlaitz edo teilatu hegalaria eta 11 m gailurrera. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Arrazoi tekniko ondoz nahitaezkoa bada, adierazitakoa baino garaiera handiagoa onartu ahal da.

Estalkiak: % 10 eta % 50% bitarteko malda izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, baldin bere kokalekuaren ingurunea errespetatzen bada.

Lur sailako itxiturak: Gehienez ere laurogei zentimetroko (80) garaiera duten elementu itxiekin itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeke ez dira pertsonak edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko. Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak eman beharko du baimena, lur saila eraginda egonez gero.

## UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

S.D.

XEDEA: Ordenantza hau zuzkiduretako lur hiritarren kalifikazioa duen luraren gainean aplikatuko da. Honen perimetroa agiri grafikoetan mugatuta dago.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 11.281 m<sup>2</sup>.

HIRITARTZEKO KARGAK: Zerbitzu eta instalazio hiritarrek burutzea Ordenantza honek araututako zonen ardura duten organismoen zereginaz izango da. Obrak burutu baino lehen, Udalari hirigintza proiektu bat aurkeztuko zaio, obren baimena eman dezan. Hauek mantentzea eta zaintzea erakunde sustatzailearen ardura izango da, hala balegokio, udal korporazioari eskualdatzen dion arte.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA:

Lur sail bakoitzaren erabilerak E agiri grafikoan zehazten direnak izango dira. 1/1000.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna:

Kirol erabilera: 0,70

Hezkuntza, osasun, kultura, aisialdi, sorospen eta administrazio erabilerak: 2,00

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m<sup>2</sup> / lur sail garbiaren m<sup>2</sup>).

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak: Lur sailen birbaneketatik ateratzen diren lur sail berrien aurrealdeko mugek 25 metro izango dituzte.

## INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según la parcela bruta.

Ocupación máxima de la parcela: 65%.

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Linderos frontales mínimos: No se establece la dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas. Para parcela de nueva creación los linderos frontales tendrán un frente mínimo de 25 m.

Separación a los linderos laterales y testero: 5 m.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 m.

Número máximo de plantas sobre cota origen: Dos plantas.

Altura máxima sobre cota de rasante: 7 m. al alero o cornisa y 11 m. al gallur. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel. Por razones técnicas, que lo hagan imprescindible, se podrá admitir una altura superior a la indicada.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse 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. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que la parcela estuviera afectada.

## FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

S.D.

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre Suelo Urbano calificado como Dotacional, cuyo perímetro está delimitado en la Documentación Gráfica.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 11.281 m<sup>2</sup>.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependan las zonas reguladas por la presente Ordenanza. Previamente a la ejecución de las obras se presentará Proyecto de Urbanización al Ayuntamiento, al objeto de proceder a la concesión de licencia de obras. El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS:

Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica a E: 1/1000.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima:

Uso deportivo: 0,70

Uso educativo, sanitario, cultural, recreativo, asistencial, administrativo: 2,00

(Referido a la relación: m<sup>2</sup> construidos/ m<sup>2</sup> de parcela neta).

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada, tendrán 25 m.

Eraikinaren eta mugen arteko gutxienezko tartea: 5 metro, eraikinaren erabilera dela kausa mugaren gainean lerrotatzea komenigarria denetan izan ezik, betiere mugakidearen baimena edukita.

Lur sail bereko eraikin arteko gutxienezko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Behe solairua gehi bat.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 12 metro erlaitzera edo teilatu hegalaria. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean.

Solairuen garaiera libreak:

a.- Gutxienezko garaierak:

a.1.-Behe solairua: 3,00 m.

a.2.-Goiko solairuak: 2,50 m.

b.- Gehieneko garaierak: erabilera eskatzen dituenak; eraikin osoaren gutzitakorako, aurreko idatz zatian adierazitako gehieneko garaiera.

b.1.-Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Lur sailako itxiturak: Hiri lurrean gehienez ere lauogeiz zentimetroko (80) garaiera duten elementu itxiekin itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino. Hesiak errematatzeke ez dira pertsonak edo abereak kalte dezakeen elementurik onartuko. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearainoko tartea 5 metrokoa izango da, betiere, Konfederazio Hidrografikoaren baimenarekin. Era berean, Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak eman beharko du baimena, eraginda egonez gero.

#### UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

##### HERRI ERABILERA ETA JABARIKO LURRA

XEDEA: Ordenantza hau hurrengo aplikatuko zaie:

Arbolak eta lorategiak landatzeko erabili behar diren eremuak.

Haurren jolasteko eta aisialdirako guneek funtzio hori bete dezaten behar duten ekipamendua izango dute.

Oinezkoen guneak; hauen funtzioa motorrik gabeko komunikazioak bermatzea da.

Komunikazio bideak babesteko eta isolatzeko eremuak (espaloiak).

HIRITARTZEA: Eremu hauek guztiak Udalak zaindu eta mantenduko ditu, baina oraingo jabeak dohainik hiritartu eta laga behar ditu, eremu hauen lur sailaren eraikuntza egiten duen bitartean.

Espalioen gutxienezko zabalera 1,80 metrokoa izan behar da.

Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna sustatzen duena, bete beharko da.

#### UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

##### BIDE KOMUNIKAZIOAK

Bide Komunikazioen Sistema Orokorrari atxikitako lurretan berezkoak diren erabilera eta jarduerak onartuko dira.

Errepideetan, ekainaren 25eko 20/90 Foru Arauan (Arabako errepedeena) ezarritakoa bete beharko da.

Landa Bideak 6/1995 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoaren Landa bideak erabiltzeko eta zaintzeko, arautuko ditu. (Arabako Foru Aldundiak 1984ko abenduaren 4ko ohiko bilkuran onetsi zuen Erabakia).

Espalioen gutxienezko zabalera 1,80 metrokoa izan behar da.

Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna sustatzen duena, bete beharko da.

#### IX. KAPITULUA. LUR HIRITARGARRIA

205. artikulua.-Lur hiritargarría.

Lur hiritarraren eta lur hiritargarríaren zona osorako ubide eta ur masa guztietan babes eremua ezartzen da. Honen izaera eremu

Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m., salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: Baja más una.

Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

a.1.-Planta baja: 3,00 m.

a.2.-Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas: Las demandadas por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.1.-Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, y siempre contando con la autorización de la Confederación Hidrográfica. De igual modo, se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que estuviera afectado.

#### FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

##### SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre:

Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.

Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas de elementos adecuados para tal función.

Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación (aceras).

URBANIZACIÓN: Todos los espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento, pero deberán ser urbanizados y cedidos por su actual propietario gratuitamente, a la vez que realiza la edificación de la parcela de la que formen parte.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,80m.

Se cumplirá la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

#### FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

##### COMUNICACIONES VIARIAS

En los terrenos adscritos al Sistema General de Comunicaciones Viarias, se permitirán los usos y actividades que les son propios.

En las carreteras regirá la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En los Caminos Rurales regirá la Norma Foral 6/1995 para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo adoptado por la Excm. Diputación Foral de Álava, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de diciembre de 1984).

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,80m.

Se cumplirá la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

#### TITULO IX.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 205.-Suelo Urbanizable.

Se establece, para todo el área de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, una Zona de protección de los cursos y masas de agua,

libreetako sistema-berdegunea izango da eta ubide eta ur masen ertzen ondoko zerrendek definitzen dute; horrela zehazten da jarraian.

Urmaelak eta urtegiak: 50 metro.

Ibaiak: 30 metro.

Errekak: 20 metro.

a) Bizitokitarko zonak.

- BLHG-1 zona:

- BLHG-2 zona:

b) Industrialdeak.

- ILGH-3 zona:

UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA.

BLHG - 1

XEDEA: Lur hiritargariaren eremuaren antolamendua, bizitokitarko erabilera duena, eta agiri grafikoetan definitutakoa.

ERABILERA NAGUSIA: Egoitza, familia bakarreako eta isolatua edo parekatua.

GAUZATZEA: Alorreko plana, hirigintzako proiektua, konpentsazio edo birbanatzeko proiektua eta eraikuntzako proiektua.

Hiritartzeko eskubidea lortzeko, sektoreko alorreko plana onetsi behar du Udalak, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

JARDUN SISTEMA: Konpentsazioa.

EKIMENA: Pribatua.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 10.598 m<sup>2</sup>.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (hasierako lur sailari aplikatuta).

Gehieneko etxebizitza kopurua: 12.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne)

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m.

Eraikinaren eta mugen arteko gutxieneko tarteak: Etxebizitza isolatu edo atxikitako multzoen kasuan ezartzen den tarteak 3 metrokoa da, fatxadaren lerrotik neurtuta. Tarte honetan debekatuta dago sotoak, edo edozein motatako eraikuntza edo instalazioa eraikitzea. Aldi berean bi etxebizitza eraikitzen baldin badira, bi lur sailetan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Beste parametro batzuk: Dagokion alorreko planak definituko ditu.

UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA.

BLHG - 2

XEDEA: Lur hiritargariaren eremuaren antolamendua, bizitokitarko erabilera duena, eta agiri grafikoetan definitutakoa.

ERABILERA NAGUSIA: Egoitza, familia bakarreako eta isolatua edo parekatua.

GAUZATZEA: Alorreko plana, hirigintzako proiektua, konpentsazio edo birbanatzeko proiektua eta eraikuntzako proiektua.

Hiritartzeko eskubidea lortzeko, sektoreko alorreko plana onetsi behar du Udalak, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

JARDUN SISTEMA: Konpentsazioa.

EKIMENA: Pribatua.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 32.889 m<sup>2</sup>.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (hasierako lur sailari aplikatuta).

Gehieneko etxebizitza kopurua: 33.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne)

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m.

que tendrá el carácter de sistema de espacios libres-zona verde y queda definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según se desglosa a continuación:

Lagunas y embalses: 50 metros.

Ríos: 30 metros.

Arroyos: 20 metros.

a) Zonas Residenciales.

- Zona SAUR-1.

- Zona SAUR-2.

b) Zonas Industriales.

- Zona SAUI-1.

FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA.

S.A.U.R. - 1

OBJETO: Ordenación del Área de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCIÓN: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 10.598 m<sup>2</sup>.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Referido a la parcela inicial).

Número máximo de viviendas: 12.

Número máximo de plantas sobre la cota de origen: Dos plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Separación de la edificación a linderos: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA.

S.A.U.R. - 2

OBJETO: Ordenación del Área de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCIÓN: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 32.889 m<sup>2</sup>.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Referido a la parcela inicial).

Número máximo de viviendas: 33.

Nº máximo de plantas sobre la cota de origen: Dos plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Eraikinaren eta mugen arteko gutxieneko tartea: Etxebizitza isolatu edo atxikitako multzoen kasuan ezartzen den tartea 3 metrokoa da, fatxadaren lerrotik neurtuta. Tarte honetan debekatuta dago sotoak, edo edozein motatako eraikuntza edo instalazioa eraikitzea. Aldi berean bi etxebizitza eraikitzen baldin badira, bi lur sailetan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Beste parametro batzuk: Dagokion alorreko planak definituko ditu.

#### UNITATEEN FITXAK: LAPUEBLA DE LABARCA

##### ILHG-1.

XEDEA: Industriadako Lur Hiritarriaren Antolamendua, agiri grafikoetan zehazten dena.

ERABILERA: Industria.

GAUZATZEA: Alorreko plana, hirigintzako proiektua, konpensazio edo birbanatzeko proiektua eta eraikuntzako proiektua.

JARDUN SISTEMA: Indarrean dagoen legerian baimendutako edozein.

Hiritartzeko eskubidea lortzeko, sektoreko alorreko plana onetsi behar du Udalak, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

UNITATEAREN GUTXI GORA-BEHERAKO AZALERA 23.969 m<sup>2</sup>.

ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK: Hauek dira erabilera orokor onargarriak: industria, biltegi eta handizkako salerosketako eta hirugarren sektoreko erabilerak. Onartuta daude, baldin indarrean dagoen Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudia betetzen badute.

Bizitokiak: Bizitokitarko erabilera debekatuta dago.

Bulegoak: onartuta daude beheko eta lehenengo solairuetan.

Hotelek, egoitza: Erabilera hau debekatuta dago.

Garajea eta aparkalekua: erabilera hori onartzen da, babes ofizialeko etxebizitzaren arauetan xedatutako gutxieneko neurriak betez gero.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gutxieneko lur saila: 1000 m<sup>2</sup>.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: 10 m.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Geratzen den lur sail garbiari aplikatuta.)

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: Solairu bat eta ganbara.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: Hegaleraino egon daitezkeen gehieneko garaiera eraikigarria 7 metrokoa izango da, eta gailurrerainokoa hamaika metrokoa (11 m) garatu beharreko jarduerak beste neurri bat eskatzen duenetan izan ezik. Sestra baxuea duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kale-etara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean.

Solairuen garaiera libreak: Gutxieneko garaiera: 2,5 m.

Estalkiak: % 10 eta % 50% bitarteko malda izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, baldin bere kokalekuaren ingurunea errespetatzen bada.

Lur saileko itxiturak: Landaretzako itxitura edo itxitura gardena gehienez 2 metro altu izango da eta 80 cm altu den murrutxo bat onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketen elementurik ezin izango da jarri.

Mugetarainoko distantzia: gutxienez 5 m.

Lorezaintza: Lur sailaren azalera librean lorategiak jartzea nahitaezkoa izango da, udal irizpideak jarraituz

Gainerako parametroak: Dagokion alorreko planak definituko ditu.

#### X. TITULUA. ONDARE HISTORIKO ETA ARKEOLOGIKOAK BABESTEA ETA KONTSERBATZEA

##### 206. artikulua.-

Euskal Kultur Ondarearen Legeak xedatzen duena beteko da, Inbentarioko eta Kalifikatutako Ondasunen gainean egin behar diren lanen arabera.

Separación de la edificación a linderos: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

#### FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA

##### S.A.U.I.-1

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbanizable Industrial, detallado en la Documentación Gráfica.

USO: Industrial.

EJECUCIÓN: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cualquiera de los permitidos por la Legislación vigente.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 23.969 m<sup>2</sup>.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS: Los usos globales admisibles son: el uso industrial, uso de almacenes y comercio mayorista y el uso terciario. Se admiten cumpliendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente.

Residencial: Queda prohibido el uso residencial.

Oficinas: Se admiten en planta baja y planta primera.

Hoteles-Residencia: Queda prohibido este uso.

Garaje-Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en la Normativa de V.P.O.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 10 m.

Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Referido a la parcela neta resultante).

Número máximo de plantas sobre cota de origen: Una planta y altillo.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta el alero será de 7 m. y hasta la cumbre, será de once metros (11 m), salvo que la actividad a desarrollar justifique una dimensión diferente. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos: Altura mínima: 2,5 m.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes.

Distancia a linderos: Mínimo 5 m.

Jardinería: Será obligatorio ajardinar la superficie libre de la parcela, siguiendo criterios municipales.

Resto de parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

#### TITULO X.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO

##### Artículo 206:

Se cumplirá lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de acuerdo a los trabajos que se vayan a efectuar sobre los Bienes Inventariados y Calificados.

Dagokion Sail ofizialari behar den aurrerapenarekin balizko aldaketa edo zaharberritzea jakinarazi behar zaio, dagokion baimena jaso ahal izateko, ondasunak suntsitzea erabat debekatuta dagoelarik.

Katalogatutako Ondasun Higiezinak lortutako babes mailak baimendutako jardunak arautuko ditu, hala xedatzen baitu 189/1990 Dekretuak, ondare hirirtartua eta eraikia zaharberritzeko jardun babes-tuei buruzkoak, Eusko Jaurilaritzaren Lurralde Antolamendu eta Herrilan sailarenak.

Ondoko hauek dira ustezko arkeologiagunetzat izendatutako zonak:

- 1.- Jasokundeko Andre Mariaren eliza (A).
- 2.- Kristoko basiliza (E).
- 3.- San Sebastian basiliza (A).

Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenean (Lapuebla de Labarca ustezko arkeologiagunetak izendatzen dituen ebazpena) adierazita daude babes eremuaren ezaugarriak.

2000ko ekainean, hauek dira kultura intereseko ondasun higiezin zerrendan sartutakoak.

#### Arkitektura (K46A).

ZEK.	IZENA	KALEA	PROP. BABESA
1	JASOKUNDEAREN PARROKIA	KALE NAGUSIA, Z/G	INBENT. HANDIA
2	PASAGUNEA	KALE NAGUSIA, Z/G	TOKI EREMUKOA
3	KALE NAGUSIKO 14.EKO ETXEA	KALE NAGUSIA, 14	TOKI EREMUKOA
9	KRISTOKO ERMITA	KALE NAGUSIA, 15	TOKI EREMUKOA
13	KALE NAGUSIKO 39.EKO ETXEA	KALE NAGUSIA, 39	TOKI EREMUKOA
4	KALE NAGUSIKO 50.EKO ETXEA	PLAZATXO NAGUSIA, 50	TOKI EREMUKOA
5	ERREGE KALEKO 28.EKO ETXEA	ERREGE KALEA, 28	TOKI EREMUKOA
6	ERREGE KALEKO 27-29.EKO ETXEA	ERREGE KALEA, 27-29	TOKI EREMUKOA
7	MEDIODÍA KALEKO 17.EKO ETXEA	MEDIODÍA KALEA, 17	INBENT. HANDIA
14	ITURRIA KALEKO 17.EKO ETXEA	ITURRIA KALEA, 17	TOKI EREMUKOA
10	ETXEA	ELIZAREN ATZEAN	TOKI EREMUKOA
11	HARATEGI KALEKO 5.EKO ETXEA	HARATEGI KALEA, 5	TOKI EREMUKOA
12	KALE NAGUSIKO 42.EKO ETXEA	KALE NAGUSIA, 42	TOKI EREMUKOA
15	ITURRIA		TOKI EREMUKOA

Zehatz esanda, zerrenda horretan sartutako eraikinetan, ez dira esku-hartzerik baimenduko ondorengo mota hautakoak baizik:

Legezko babesa emateko proposatu diren ondasun higiezinertako, dagozkien espedienteak hasten diren bitartean, gomendatzen da egiten zaizkien esku-hartzeak zaharberritze zientifikokoak eta zaharberritze kontserbatzailekoak izatea. 214/96 Dekretuan (hirirtartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardura babestuei buruzkoa) zehaztuta daude zaharberritzeko esku-hartze horiek.

Toki eremuan babesteko proposatutako ondasunertako, gomendatzen dugu haietan egindako obrek haien bolumetria, kanpoaldeko itxura eta oinarrizko tipologia banaketa nahiz egiturak ditzatela, eta obrak —214/96 Dekretuari jarraituz— eraberritze kategoriakoak izan daitezela.

#### HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

6.450

**955/2001 FORU AGINDUA, urriaren 4koa, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 2. eta 3. sektoreetako Konpentsazio Batzarraren eraketaren dosierrari buruzkoa.**

“Gasteizko Udalak Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 2. eta 3. sektoreetako Konpentsazio Batzarraren eraketa onartzeko hartu zuen erabakia helarazi zigun, Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2001eko abuztuaren 1ean sartu zen idazkiaren bitartez; idazki horretan eskatzen zigun Konpentsazio Batzar hori Hirigintzako Erakunde Laguntzaileen Erregistroan sartzeko.

Hirigintza Zerbitzuak txosten arrazoitua aurkeztu du dosierra forma eta prozedura aldetik zuzena dela esanez.

Horregatik bada, niri dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

#### XEDATU DUT:

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 2. eta 3. sektoreetako Konpentsazio Batzarraren eraketari buruzko dosierra onartzea, nola haren tramitazioa hala edukia. Berebat, Konpentsazio Batzar

Se deberá notificar al Departamento Oficial correspondiente, con la suficiente antelación, la posible modificación o restauración, para recibir su oportuna autorización, quedando prohibida la destrucción de cualquiera de sus Bienes.

El grado de Protección alcanzado por los Inmuebles Catalogados, regirá las actuaciones permitidas, en concordancia con el Decreto 189/1990, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Las zonas declaradas de Presunción Arqueológica son las siguientes:

- 1.- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (A)
- 2.- Ermita del Cristo (E).
- 3.- Ermita de San Sebastián (E)

Siendo las tipologías de área de protección las señaladas en la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero del Cultura, Juventud y Deporte, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de La Puebla de Labarca.

A fecha julio de 2000, el catálogo de los elementos incluidos en la relación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural son:

#### Arquitectura (K46A).

Nº	DENOMINACIÓN	CALLE	PROTC. PROPUESTA
1	PARROQUIA DE LA ASUNCIÓN	MAYOR S/N	INVENTARIABLE ALTO
2	PASADIZO	MAYOR S/N	LOCAL
3	CASA MAYOR 14	MAYOR 14	LOCAL
9	ERMITA DEL CRISTO	MAYOR 15	LOCAL
13	CASA MAYOR 39	MAYOR 39	LOCAL
4	CASA MAYOR 50	PLAZUELA MAYOR 50	LOCAL
5	CASA REAL 28	REAL 28	LOCAL
6	CASA REAL 27-29	REAL 27-29	LOCAL
7	CASA MEDIODÍA 17	MEDIODÍA 17	INVENTARIABLE ALTO
14	CASA LA FUENTE 17	LA FUENTE 17	LOCAL
10	CASA	DETRÁS DE LA IGLESIA	LOCAL
11	CASA CARNICERÍA 5	CARNICERÍA 5	LOCAL
12	CASA MAYOR, 42	MAYOR 42	LOCAL
15	FUENTE		LOCAL

Concretamente, el tipo de intervenciones permitidas en los edificios incluidos en la citada relación, se limitarán a aquellas que a continuación se detallan:

Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, se recomienda que las intervenciones que se realicen sean las de restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Anexo 1 “Intervenciones de Rehabilitación” contenidas en el Decreto 214/96 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y edificado.

Para los bienes propuestos para su protección local, se recomienda que las obras que en ellos se realicen respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructuras básicas, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma según el mencionado Decreto 214/96.

#### DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

6.450

**ORDEN FORAL 955/2001, de 4 de octubre, en relación con expediente de Constitución de la Junta de Compensación de los Sectores 2 y 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.**

“El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, mediante escrito con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 1 de agosto de 2001, remite a este Departamento acuerdo aprobatorio de la Constitución de la Junta de Compensación de los Sectores 2 y 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, solicitando su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Territorio Histórico de Álava.

El Servicio de Urbanismo eleva informe razonado admitiendo la corrección formal y procedimental del expediente y proponiendo su inscripción en el Registro.

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

#### DISPONGO:

Aprobar la tramitación y el contenido formal del expediente de Constitución de la Junta de Compensación de los Sectores 2 y 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y ordenar