

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.647

82/2003 FORU AGINDUA, irailaren 5ekoa, urtarrilaren 20ko 26/2003 Foru Aginduan (Arraia-Maeztuko Hiri Antolamenduko Arauak berrikusteko espediente behin betiko onestekoa) ezarritako baldintzak bete izana onartzekoa.

AURREKARIAK

Herrilan eta Hirigintza diputatuaren urtarrilaren 20ko 26/03 Foru Agindua bidez, behin betiko onartu zen Arraia-Maeztuko udalerriko Hiri Antolamenduko Arauak berraztertze espediente.

Agindu horren betearazi beharri baldintza bat jarri zitzaion: aginduan bertan adierazitako aldaketak espedientearen sartzea, alegia.

Arraia-Maeztuko Udalak, 2003ko abuztuaren 8an, Arabako Foru Aldundiari espedientearen testu berritua bidali zion, espedientearen betearazi beharrek zela adieraz zezan.

OINARRIAK

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, ondorengo hau

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Urtarrilaren 20ko 26/2003 Foru Aginduan zehazten diren baldintzak betetzat jotzen dira. Foru Agindu horren bitartez, Arraia-Maeztuko udalerriko Hiri Antolamenduko Arauak berraztertze espediente behin betiko onetsi zen.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, onetsitako hirigintza arauekin batera.

Hirugarrena.- Aurreko ebazpen hori behin betikoa da administrazio bidean, eta horren aurka interesdunek ondorengo errekursetako edozein aurkez dezakete; interesdunek, gainera, egoki deritzen beste edozein neurri har dezakete, aldatzea ekarriko luketen xedapenei dagokienez, behin betiko onartutakoei lotuta:

a) Administrazioarekiko auzi errekurtsua, zuzenean. Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan aurkeztu behar da. Horretarako, bi hilabeteko epea dago, egintza jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

b) Nahi izanez gero, errekurtsu horren aurretik, berraztertze errekurtsua aurkeztu ahal izango diote ebazpena eman zuen organoari. Hilabeteko epea izango da horretarako, ebazpena jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko irailaren 5a.- Hirigintza eta Ingurumen diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

AURKIBIDEA

HIRIGINTZA ARAUAK

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

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.647

ORDEN FORAL 82/2003, de 5 de setiembre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 26/03, de 20 de enero, de aprobación definitiva del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Arraia-Maeztu.

ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 26/03, de 20 de enero, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, se aprobó definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arraia-Maeztu.

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

Con fecha 8 de agosto de 2003, el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu remitió a la Diputación Foral de Álava el Texto Refundido del expediente a fin de que fuera declarada la ejecutoriedad del mismo.

FUNDAMENTOS

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 26/2003, de 20 de enero, por la que se aprobó definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arraia-Maeztu.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava junto con la normativa urbanística aprobada.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente; respecto de las determinaciones que supusieran modificación en relación con las aprobadas definitivamente:

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente, y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Vitoria-Gasteiz, a 5 de septiembre de 2003.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

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

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.- Xehetasunezko estudioak

III. KAPITULUA. KUDEAKETAKO TRESNAK

12. artikulua.- Jarduketa 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. Hiritartze proiektuak.

15. artikulua.- Definizioa eta edukia

4. atala. Hiritartzeko obra arruntzen proiektuak.

16. artikulua.- Definizioa eta edukia

5. atala. Eraikitzeo 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.- Jarduera eta instalazio proiektuen baldintzak

8. atala. Ingurumenaren gaineko eragina balioztatzea.

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea

25. artikulua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren estudioen gutxieneko edukiak

III. TITULUA. LURRAREN ERABILERAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

I. KAPITULUA HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. Plangintzaren publizitatea.

26. artikulua.- Motak

27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta

28. artikulua.- Aldez aurretiko kontsultak.

29. artikulua.- Hirigintzako txostenak

30. artikulua.- Hirigintzako zedulak

31. artikulua.- Plangintza interpretatzea beharrezko duten kontsultak

32. artikulua.- Administrazioaren ondare-ardurari buruzko arauak

2. atala. Lerrokadurak eta sestrak seinaltzea

33. artikulua.- Prozedura eta baliotasuna

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.- Eraikitzeo obretarako baimenak

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea

42. artikulua.- Obra baimenak ezeztatzea

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 9.- Planes Parciales

Artículo 10.- Planes Especiales

Artículo 11.- Estudios de Detalle

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 12.- Sistemas de actuación

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCION 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

TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. INFORMACION URBANISTICA

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

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANISTICAS

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

43. artikulua.- Hirigintzako bestelako ekintzetarako baimenak
 44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak
 45. artikulua.- Jarduera eta instalazio baimenak
 46. artikulua.- Okupazio nahiz funtzionamendu baimenak

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 betebeharrak.

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak
 49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia
 50. artikulua.- Segurtasuneko, osasungarritasuneko eta apaindurako gutxieneko baldintzak
 51. artikulua.- Udalaren laguntza
 52. artikulua.- Kontserbaziorako gauzatze 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 hiritargarriko sektoreak aurrera eraman aurretik egin beharreko jardunak
 69. artikulua.- Lur hiritargarria hiritartzearekin batera eraikitze-ko betekizunak
 70. artikulua.- Lur hiritartzearekin batera eraikitze-ko betekizunak

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

V. TITULUA. ERABILEREN ARAUBIDEA

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintzako erabilaren definizioa
 73. artikulua.- Erabileren sailkapena
 74. artikulua.- Erabileren taldekatzea

- 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

CAPÍTULO III. ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

- Artículo 47.- Objeto y efectos

CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACION 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

CAPÍTULO 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

CAPÍTULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACION

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

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

CAPÍTULO I. DIVISIONES URBANISTICAS 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

CAPÍTULO II. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

- Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación

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

CAPÍTULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 67.- Disposición General

- Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable

- Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable

- Artículo 70.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano

- Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 72.- Definición de uso urbanístico

- Artículo 73.- Clasificación de usos

- Artículo 74.- Agrupamiento de los usos

II. KAPITULUA. LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEAK
PRODUZITZEKO ERABILERA

75. artikulua.- Definizioa eta motak

III. KAPITULUA. INDUSTRIA PRODUKZIOA

76. artikulua.- Definizioa eta motak

IV. KAPITULUA. BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

77. artikulua.- Definizioa eta motak

V. KAPITULUA. EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak

VI. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak

VII. KAPITULUA. BIZITEGIAK

80. artikulua.- Definizioa eta motak

VIII. KAPITULUA. LORATEGIAK

81. artikulua.- Gune libreak

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

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

IX. KAPITULUA. KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

84. artikulua.- Definizioa eta motak

85. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalian eraikuntza baldintzak

X. KAPITULUA. OINARRIZKO AZPIEGITURAK

86. artikulua.- Definizioa eta motak

XI. KAPITULUA. BESTELAKO ERABILERAK

87. artikulua.- Bestelako erabilerak

VI. TITULUA. ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak.

88. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa

89. artikulua.- Lur sailaren eta eraikuntzaren definizioa

2. atala. Oinarrizko eraikin motak.

90. artikulua.- Motak

3. atala. Antolamendu sistemak.

91. artikulua.- Definizioa eta motak

II. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

92. artikulua.- Azalera eraikigarri osoa

93. artikulua.- Azalera eraiki osoa

94. artikulua.- Lur hiritarraren eta hiritargarriaren mozkinetako hirigintza aprobetxamenduak

95. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea

96. artikulua.- Bizitegien dentsitatea

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK

1. atala. Lur sail eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

97. artikulua.- Mugak

98. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

99. artikulua.- Gutxieneko lur sail eraikigarria

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

101. artikulua.- Eraikuntzaren eta lur sailaren arteko erlazioa

2. atala. Lur sailean eraikuntzak izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

102. artikulua.- Lur sailaren erreferentzia planimetrikoen definizioak

103. artikulua.- Lurreko erreferentzia altimetrikoen definizioa

104. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa

105. artikulua.- Mugetarainoko tartea

106. artikulua.- Atzera-ematea

CAPÍTULO II. USO DE PRODUCCION DE
RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 75.- Definición y clases

CAPÍTULO III. PRODUCCION INDUSTRIAL

Artículo 76.- Definición y clases

CAPÍTULO IV. ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 77.- Definición y clases

CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases

CAPÍTULO VI. TERCARIO

Artículo 79.- Definición y clases

CAPÍTULO VII. RESIDENCIAL

Artículo 80.- Definición y clases

CAPÍTULO VIII. ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 81.- Areas libres

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

Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres

CAPÍTULO IX. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 84.- Definición y clases

Artículo 85.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos

CAPÍTULO X. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Artículo 86.- Definición y clases

CAPÍTULO XI. OTROS USOS

Artículo 87.- Otros usos

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas.

Artículo 88.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios

Artículo 89.- Definición de parcela y edificación

Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos.

Artículo 90.- Clases

Sección 3ª. Sistemas de ordenación.

Artículo 91.- Definición y clases

CAPÍTULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 92.- Superficie edificable total

Artículo 93.- Superficie edificada total

Artículo 94.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 95.- Coeficiente de edificabilidad

Artículo 96.- Densidad residencial

CAPÍTULO III. PARAMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable.

Artículo 97.- Linderos

Artículo 98.- Dimensiones máxima y mínima de linderos

Artículo 99.- Parcela mínima edificable

Artículo 100.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones

Artículo 101.- Relación entre edificación y parcela

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 102.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

Artículo 103.- Definición de las referencias altimétricas del terreno

Artículo 104.- Definición de las referencias de la edificación

Artículo 105.- Separación a linderos

Artículo 106.- Retranqueo

107. artikulua.- Eraikinen arteko tartea
 108. artikulua.- Sakonera eraikigarria
 109. artikulua.- Eraikuntzaren higadura eremua

3. atala. Eraikuntzak lur saila okupatzeko parametroak eta baldintzak.

110. artikulua.- Azalera okupagarria
 111. artikulua.- Lur saileko azalera libre
 4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.
 112. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera
 113. artikulua.- Eraikinen gehieneko eta gutxieneko neurriak
 114. artikulua.- Jatorrizko kota
 115. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera
 116. artikulua.- Solairu kopurua
 117. artikulua.- Garaieraren baldintza aintzat hartzea
 118. artikulua.- Gehieneko garaiera gainditzen duten eraikuntzak
 119. artikulua.- Solairuaren garaiera
 120. artikulua.- Solairuaren garaiera libre
 121. artikulua.- Solairua

IV. KAPITULUA. ESTETIKAKO BALDINTZAK

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

V. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

1. atala. Eraikuntza alderdiak, establezimendu publikoak eta jolas jarduerak.

1. idatz zatia. Atarikoak.
 136. artikulua.- Definizioa
 137. artikulua.- Aplikazioa
 138. artikulua.- Baldintza orokorrak
 139. artikulua.- Aplikazio eremua
 140. artikulua.- Aldi baterako araudia
 141. artikulua.- Egokitze prozedura
 142. artikulua.- Kontrol plaka erakustea
 143. artikulua.- Zigor espedientea
 144. artikulua.- Kontrol plaka mantentzea
 145. artikulua.- Egokitze salbustea eta neurri zuzentzaileak
 146. artikulua.- Establezimenduak kategoriatan sailkatzea

147. artikulua.- Edukierari buruzko zehaztapenak
 148. artikulua.- Kategorialdatzea
 149. artikulua.- Establezimenduetan eskura izan beharreko agiriak

2. idatz zatia. Egiturazko baldintzak.

150. artikulua.- Sestra baino beheago dauden lokalak
 151. artikulua.- Sarbide eskaileren eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak
 152. artikulua.- Sarbide ateen eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak
 153. artikulua.- Sarbideen gutxieneko zabalera libre
 154. artikulua.- Sarbide arrapalen eraikuntza baldintzak
 155. artikulua.- Sarbideko ate bikoitzen baldintzak

- Artículo 107.- Separación entre edificios
 Artículo 108.- Fondo edificable
 Artículo 109.- Área de movimiento de la edificación
 Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

- Artículo 110.- Superficie ocupable
 Artículo 111.- Superficie libre de parcela
 Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios.
 Artículo 112.- Altura del edificio
 Artículo 113.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación
 Artículo 114.- Cota de origen
 Artículo 115.- Altura del edificio
 Artículo 116.- Número de plantas
 Artículo 117.- Consideración de la condición de altura
 Artículo 118.- Construcciones por encima de la altura
 Artículo 119.- Altura de piso
 Artículo 120.- Altura libre de piso
 Artículo 121.- Planta

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 122.- Definición
 Artículo 123.- Aplicación
 Artículo 124.- Salvaguarda de la estética urbana
 Artículo 125.- Fachadas
 Artículo 126.- Tratamiento de las plantas bajas
 Artículo 127.- Modificación de fachadas
 Artículo 128.- Salientes y entrantes en las fachadas
 Artículo 129.- Salientes permitidos respecto a la alineación
 Artículo 130.- Cornisas y aleros
 Artículo 131.- Marquesinas
 Artículo 132.- Portadas y escaparates
 Artículo 133.- Toldos
 Artículo 134.- Vallados
 Artículo 135.- Protección del arbolado

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

Sección 1ª. Aspectos constructivos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

- Apartado 1. Preliminares.
 Artículo 136.- Definición
 Artículo 137.- Aplicación
 Artículo 138.- Condicionamiento general
 Artículo 139.- Ambito de aplicación
 Artículo 140.- Régimen transitorio
 Artículo 141.- Procedimiento para la adaptación
 Artículo 142.- Exhibición de la Placa de Control
 Artículo 143.- Expediente sancionador
 Artículo 144.- Mantenimiento de la Placa de Control
 Artículo 145.- Exención de la adaptación y medidas correctoras
 Artículo 146.- Clasificación de los establecimientos en categorías
 Artículo 147.- Determinaciones del Aforo
 Artículo 148.- Cambio de categoría
 Artículo 149.- Documentación disponible en los establecimientos
 Apartado 2. Requisitos de tipo estructural.
 Artículo 150.- Locales por debajo de la rasante
 Artículo 151.- Condiciones constructivas y técnicas de las escaleras de acceso
 Artículo 152.- Condiciones constructivas y técnicas de las puertas de acceso
 Artículo 153.- Ancho libre mínimo de los accesos
 Artículo 154.- Condiciones constructivas de las rampas de acceso
 Artículo 155.- Condiciones de dobles puertas de acceso

156. artikulua.- Sestrarekiko erlazioa kategorien arabera
 157. artikulua.- A kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera
 158. artikulua.- B kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera
 159. artikulua.- C kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera
 160. artikulua.- D kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera
 161. artikulua.- E kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera
 162. artikulua.- Solairuen arteko sarbideak
 163. artikulua.- Irteerak
 164. artikulua.- A, B, eta C kategoriako komun baldintzak.
 165. artikulua.- D eta E kategoriako komun baldintzak.
 166. artikulua.- Kategoria guztietako komun baldintzak
 2. atala. *Instalazioen baldintzak.*
 167. artikulua.- Egurats-berritzearen definizioa
 168. artikulua.- Onartutako egurats-berritze motak
 169. artikulua.- Egurats-berritze naturalerako baldintzak
 170. artikulua.- Egurats-berritze mekanikorako baldintzak
 171. artikulua.- Egurats-berritze mekanikoko tximinietarako baldintzak
 172. artikulua.- Beste eraikinei ez atxikitzeko baldintzak
 173. artikulua.- Zorrek babestea, tximiniak eraikitzean

 174. artikulua.- Tximinien eraikuntza baldintzak
 175. artikulua.- Gainpresio bidezko egurats-berritze mekanikoa
 176. artikulua.- Geletako aire erauzketaren definizioa
 177. artikulua.- Kanpai bidezko geletako aire erauzketa
 178. artikulua.- Sukaldeak jartzearen debekua
 179. artikulua.- Sukalde eta sukalondoaren garaiera
 180. artikulua.- Gas-erregaia duten sukaldeetarako baldintzak
 181. artikulua.- Komunetako aireztatze baldintzak
 182. artikulua.- Leihoen egitekoak eta baldintzak
 183. artikulua.- Berokuntzako baldintzak
 184. artikulua.- Instalazio elektrikoetako baldintzak
 185. artikulua.- Argien baldintzak eta motak
 186. artikulua.- Larrialdiko argiak
 187. artikulua.- Materialeak suarekin duten jokabidea
 188. artikulua.- Itzalgailuak
 189. artikulua.- Sutako ur-hartuneak
 190. artikulua.- Sua detektatzeko sistema
 191. artikulua.- Sua detektatzeko sistemen diseinua
 192. artikulua.- Sutatik babesteko sistema mantentzea.

 193. artikulua.- Suteen aurkako sisteman mantentze berezia behar dutenak instalatzea.
 194. artikulua.- Instalazioak berraztertzea.
 195. artikulua.- Berraztertzeen txostenak.
 3. idatz zatia. Laburpen taula
 196. artikulua.- Ordenantza honek eragindako jardueren zerrenda
 197. artikulua.- Laburpen taula
 4. idatz zatia. Eraikuntzako baldintza espezifikokoak.
 198. artikulua.- Ordenantzako eranskinaren xedea
 199. artikulua.- Jardueren araberrako baldintza partikularrak

VII. TITULUA. LUR HIRITARREZINEKO HIRIGINTZA/ARAUAK

200. artikulua.- Zona banaketa
 201. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak
 202. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jardueri esleitutako hirigintzako parametroak

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

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 200.- División zonal
 Artículo 201.- Usos y actividades autorizadas en cada zona

 Artículo 202.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas

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

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

VIII. TITULUA. LUR HIRITARREKO HIRIGINTZA ARAUAK

205. artikulua.- Lur hiritarra

IX. TITULUA. LUR HIRITARGARRIKO HIRIGINTZA ARAUAK

206. artikulua.- Lur hiritargaria

X. TITULUA. HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA BABESTEIA ETA KONTSERBATZEA

207. artikulua.- Historia eta arkitektura ondarea

208. artikulua.- Historia eta arkeologia ondarea

209. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

210. artikulua.- Katalogoa

XI. TITULUA. EKONOMIA ETA FINANTZA ESTUDIOA

I. ERANSKINA: 1996KO MARTXOAREN 21EKO AGINDUAREN BIDEZ, KORRESKO HIRIGUNE HISTORIKOKO ARKEOLOGIAGUNEAK KULTURA ONDASUN GISA INSKRIBATU DA, MONUMENTU MULTZOEN KATEGORIAN, EUSKAL KULTURA ONDAREAREN INBENTARIO OROKORREAN.

II. ERANSKINA: 1997KO MAIATZAREN 26KO EBAZPENA, ARRAIA-MAEZTUKO BALIZKO ARKEOLOGIAGUNEAK IZENDATZEN DITUENA.

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua

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

2.- Hiri antolamenduko arau hauen lurralde eremua Arraia-Maeztu udalerriri osoa da.

2. artikulua.- Indarraldia

Arau hauek behin betiko onartu ondoren, indarrean sartuko dira Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo hurrengo egunean, eta indarrean jarraituko du mugarik gabe hari eta berriz aztertu arte. Hala ere, behin-behineko aldaketak sar daitezke.

3. artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen ondorioak

1.- Hiri Antolamenduko Arauek 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) Beteazazi beharra. Horrek berekin dakar, batetik, Arauetan aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkien lurak 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:

Artículo 203.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas

Artículo 204.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

Artículo 205.- Suelo Urbano

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE.

Artículo 206.- Suelo Urbanizable

TÍTULO X. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Artículo 207.- Patrimonio Histórico - Arquitectónico

Artículo 208.- Patrimonio Histórico - Arqueológico

Artículo 209.- Modificación del Catálogo

Artículo 210.- Catálogo

TÍTULO XI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ANEXO I: ORDEN DE 21 DE MARZO DE 1996 POR LA QUE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTORICO DE CORRES QUEDA INSCRITA COMO BIEN CULTURAL, CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL, EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VASCO.

ANEXO II: RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 1997 POR LA QUE SE REALIZA LA DECLARACION DE LAS ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ARRAIA-MAEZTU.

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 Arraia - Maeztu (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 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 aparea el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4.- Revisión de las Normas

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

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

b) Hiri Antolamenduko Arauetan bizitegiak nahiz industriak egiteko ahalmenaren % 50 agortzea.

c) Udalerrian 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 bizitegi gutxiago eraikitzen direnean.

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 aldatetzat 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 lurrak 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 Bereziki onartu edo aldatzean katalogoan eragindako zuzenketak.

3.- Aldaketa guztiak Lurraldearen Legearen Testu Berrituko 47. artikuluan aurreikusitakoari egokituko zaizkio. Horrez gain, arau haue-tako 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 behar dira, hitzen eta grafikoaren esanahia eta aplikatzen diren unean bizi den gizarte egoera kontuan hartuta, horrela Arauen helburuak hobeki beteko baitira.

2.- Hona hemen arau hauek osatzen dituzten dokumentuak:

a) Dokumentu idatziak.

- Txostena
- Hirigintzako arauak.
- Kudeaketa fitxak.

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, kontuan hartuko dira edukia, betiere memorian adierazitako helburu eta xedeei atxikita.

Zalantzaren bat edo zehaztasun gabeziaren bat izanez gero, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxi- en erabiliko dutenak, eta toki ireki gehien eta komunitaterako ekipa- mentu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobeki kon- tserbatuko dutenak; hiri irudia, paisaia eta ingurumen naturala gutxi- en hondatuko dutenak; han dauden erabilera tradizionalak eta jardue- rak gutxi- en aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokor- rearen aldekoak.

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

Planoan adierazitako neurrien eta benetako neurrien artean dife- rentziarik bada, benetako neurriak hartuko dira ontzat. Antolamendu Planoak, bata bestearekin, ez badatoz bat, eskala handiagoan egin-

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.

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 actuación, 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 47 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.
- Fichas de Gestión.

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 interpreta-

dako dokumentuak izango du lehentasuna, dokumentu idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez den bitartean, hau da, dokumentu idatzia irakurrita eskala handiko planoan akats materialak egin direla ohartzen 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 espezifikoak eta arau orokorraren arteko aldea definizioetan eta kontzeptuetan datzanean izan ezik. Orduan, arau orokorra hartuko da kontuan.

3.- Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten teknikoa eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta adieraziko da 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 hau da: Arau hauetan lur hiritarzatzat sailkatutako lurra zehatz-mehatz antolatzea. (Lurraren Legearen Testu Bateratuko 13. artikulua eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 43. artikulua).

2.- Lurraren Legearen 83. artikuluan, Hirigintza Plangintzako Arautegiaren 45. eta 46. artikuluetan eta Arau hauetan aipatzen diren xedapenak eta dokumentazioa jaso beharko dira alorreko planetan, eta batez ere, tresna hau dela eta garatu behar den sektore bakoitzari dagozkion alderdiak. Horako xedapenak Hirigintza Plangintzako Arautegiaren 57 eta 63. artikuluetan xedatutako 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 17. artikuluan aipatzen den edozein.

2.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Testu Berrituko 17.3. artikuluan eta hurrengoetan, eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 76. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren xedapenak eta dokumentuak jasoko dira Plan Bereziaren.

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 14. 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, gogiko, araudi hau garatzeko duten alorreko planean edo plan berezian ezarritakoak bete beharko dituzte.

2.- Arau berezietan eta Hiri Antolamenduko Arauak garatzen dituzten hirigintza sistemetan adierazten diren kasuetan idatziko dira xehetasunezko estudioak; edo Udalak, bere borondatez edo inte-

ción 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.- 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.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION 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 ORDENACION

Artículo 9.- Planes Parciales.

1.- Los Planos Parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como Suelo Urbanizable. (art. 13 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 17 del T.R.L.S.

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17.3 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 14 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

resdunek eskatu ondoren, hala agintzen duenean, jarduera edo kokagune bateko hiritartze egoera kontuan hartuta.

3. KAPITULUA.- KUDEAKETAKO TRESNAK

12. artikulua.- Jarduketa sistemak.

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

Jarduketa sistema aukeratzeko, arau hauetan azaltzen diren xedapenak kontuan hartuta aukeratu du Udalak, eta arauak ez badira horri buruz 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 arrunteei buruzkoak
- Eraikuntzari buruzkoak
- Bestelako hiritartze ekintzei buruzkoak
- Jarduera eta instalazioei buruzkoak
- 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 dagozkion arauetako xedapenen arabera zehaztutako ezaugarriak egiaztatzen dituen 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 erabileretarako, eta, hala badagokio, bertan eraikinak egiteko.

b) Oraingo egoera adierazten duten planoak, 1/500 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, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, lur sail bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxa ezin den lur-sailik gelditzen.

d) Lur sail bakoitzaren hirigintzako zedularen proposamena.

2.- Lur-sailkatze baimena ematerakoan, lagapenak gauzatu beharko dira bideak handitu ahal izateko, Hiri Antolamenduko Arauetako dokumentu grafikoetan nahiz une bakoitzean indarrean dagoen legedian bideak handitzeari buruz aipatutako lagapenak, hain zuzen.

Era berean, lur-sailkatze bat egin aurretik, jatorrizko finka osoaren kanpoko hiritartze proiektua aurkeztu beharko da, eta proiektu hori gabe ez da inolako baimenik emango lur sail horietan eraikinik egiteko baimenik emango.

3. atala. Hiritartze proiektuak.

15. artikulua.- Definizioa eta edukia.

1.- Lur Antolamenduaren eta Hiri Araubidearen Legeko Hirigintza Plangintzako Arautegiko 69 eta 70. artikuluetan zehaztutako dokumentuek osatuko dituzte hiritartze proiektuak, barne hartutako obren gauzatze definizio osoak eskatzen duen xehetasunarekin eta osagarriekin. Abenduaren 4ko Irigarritasuna Sustatzeko Legea (LO/1997) zehatz-mehatz betetzen dela adierazi beharko da. Edonola ere, ondorengo dokumentuak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektua duen planaren mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko esparru ireki eta libreak, 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.

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 GESTION

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.

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 concurren.

CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION 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 fundamenta. 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 1/500 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 1/500 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.

2.- En el momento de la concesión de la Licencia de Parcelación se harán efectivas las cesiones indicadas en la Documentación Gráfica de las Normas Subsidiarias para ampliación de viales, así como las correspondientes a la legislación vigente en cada momento.

Asimismo, previa la realización de la parcelación, se deberá presentar el Proyecto de Urbanización exterior de la totalidad de la finca original y no se concederá ninguna licencia de edificación en las parcelas resultantes si no se ha ejecutado la mencionada urbanización exterior.

Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.- Definición y contenido.

1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 15 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. Se especificará el estricto cumplimiento de la Ley LO/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/500, 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.- Hona hemen hiritartze obretako gutxieneko baldintzak:

a) Edateko uraz hornitzeko sarea:

. Edateko uraren horniketa xede duten hiritartze obrak diseinatu eta gauzatzeko, Eraikuntzako Arau Teknologikoak (NTE.IFA) arautuan xedatutakoa hartuko da kontuan. Iturgintzako instalazioak: Hornidurakoak»).

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

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

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

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

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

. Parke eta lorategietan ureztatzeko sarea ezarriko da, eta batez besteko eguneko kontsumoa 20 m³/Ha-koa izango da.

b) Argindarra eta herriko argiak:

Banaketa sarea:

Kanalizazio guztiak lurpean joango dira.

. Banaketa sarean 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-ekoa izango da, gutxienez.

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

. Banaketa lurpekoa izango da.

. Tentsio txiki sarea 220/125 voltetako izango da, eta 380/220 voltetako ere onartu ahalko da.

. Transformazioegoneak 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.

. Udalak erabakiko du zein argiteria mota jarri.

c) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

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

. Arazketa sistemari dagokionez, araudi hau beteko da: NTE-ISD («Osasungarritasun instalazioak: araztea eta isurketak»).

. 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 diseinatzeko, Osasungarritasun instalazioak: estoldak NTE-ISA araudia hartuko da kontuan.

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

. Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodien 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.

. Erregistro putzuak jarriko dira, batetik bestera 30 eta 50 metro bitarteko tartea utziz.

. Sare buruan deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

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.

. 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 m³/Ha.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

Todas las canalizaciones se realizarán de forma subterránea.

. 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 220/125 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.

. El modelo de luminaria será el indicado por el Ayuntamiento.

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

. Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por un 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 centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

. Se establecerán pozos de registro entre 30 a 50 mts.

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

d) Dagokion gas sarea ere jarri beharko da. Gas sareak herriko hornikuntzaz arduratzen den enpresaren arautegia bete beharko du.

e) Bideen hiritartzea.

. Lur sail lokabeak eratzeko egindako lur sailkatzei dagokienez, lur hiritar eta hiritargarrietako bide berriak aurreikusten den ibilgai-luen zirkulazioari eusteko gutxieneko zabaleraz egingo dira, eta hori 3 m-ko (3 m) eta 1,8 m-ko (espaloian) gutxieneko sektoreari dagokio.

. Galtzaden kurbetan eta izkinetan, bai eta martxaren noranzkoa beste aldera aldatzeko maniobra espazioetan ere (cul de sac modukoetan), turismoentzat eta suhiltzaileen, zabor bilketako eta etxe aldatetarako kamioientzat beharrezkoa den gutxieneko biratzeko erradiao (6,92 m) kontuan hartuko da.

. Aparkalekuetarako behar diren esparruak eta ordenantzetan oin berriko eraikinetzat eskatzen direnak, bakoitza bere aldetik aztertu beharko dira.

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

. Kasu guztietan bete beharko dira 68/2000 Dekretuak ezartzen dituen inguru hiritarretan, herri eremuetan, eraikuntzetan, informazio eta komunikazio sistemetan bete beharreko irisgarritasun baldintzak.

f) Berdeguneak hiritartzea.

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

. Berdeguneetan urreztatze automatikoko sistema jarriko da.

. Behar diren dokumentu guztiak jasoko dira, lorategiako 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.

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

. Edozein zuhaitz mota landatu ahalko da, landare osasuneko arrazoiengatik debekatutakoak edota Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Zerbitzuak bateraezintasun ekologikokotzat zerrendatutakoak izan ezik.

g) Gainerako zerbitzuak

. Hodi guztiak lurpean joango dira. Beste instalazio teknikoak (telefonoa, gas energetikoaren hornidura, eta abar) buruzko xedape-nei jarraituz zehaztuko dira obrak.

Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

. Ahal den neurrian, lurrei eusteko hormak eraikitzea saihestuko da eta, horien ordez, ezpada naturalak eraikiko dira. Baldin lurrei eusteko hormak eraikitzea ezinbestekoa bada, horiek beharrezkoa den gutxieneko garaiera izango dute. Gainera, hormak ingurunean integratuko direla bermatzen duten materialak baino ez dira erabiliko, hala nola, landare elementuak.

4. atala. Hiritartzeko obra arrunten proiektuak.

16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

Lur Antolamenduaren eta Hiri Araubidearen Legearen Testu Berrituko 15. 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 hiritartzeko gutxieneko baldintzak beteko dituzte.

5. atala. Eraikitzeko proiektuak.

17. artikulua.- Motak.

1.- Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babes-tuei buruzko uztailaren 30eko 214/96 Dekretuarekin (EHAA, 1996ko abuztuaren 13koa) bat, obrak proiektuetan definitzeko eta araudi honetan erregulatutako baldintza orokor nahiz partikularak aplikatzeko, honela sailkatuko dira eraikuntza-obra (edo eraikuntzako esku-hartze) horiek:

a) Oin berriko esku-hartzeak.

- Hutsik dauden orubeetan.
- Ordezkatzea.

d) Se dejará prevista la Red de Gas correspondiente, que cumplirá la Normativa de la Empresa concesionaria del suministro en la localidad.

e) Urbanización de viales.

. Los nuevos viales en los suelos urbanos y urbanizables, en el caso de parcelaciones para la formación de nuevas parcelas independientes, se dimensionará con la anchura mínima suficiente para soportar el tráfico rodado previsto y que corresponde a una sección mínima desde el eje del vial de 3 m. de calzada y 1,8 m. de acera.

. En las curvas y esquinas de las calzadas y en los espacios de maniobra para invertir la marcha (fondo de saco) se tendrá en cuenta el radio de giro mínimo de 6,92 m. necesario para turismos y camiones de bomberos, basuras y mudanzas.

. 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 geotécnicas 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.

. En todos los casos se cumplirán las condiciones del Decreto 68/2000 sobre Accesibilidad en el entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

f) Urbanización de zonas verdes.

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

. Se incluirá el sistema de riego automático en las zonas verdes.

. 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.

. Se permitirá la plantación de cualquier variedad arbórea a excepción de las especies prohibidas por motivos fitosanitarios y/o de incompatibilidad ecológica enumeradas por el Servicio de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

g) Resto de servicios

. Todas las conducciones se realizarán de forma subterránea. Se 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.

. En la medida de lo posible, se evitará la construcción de muros de contención de tierras, sustituyéndose por taludes naturales. En el caso de que su ejecución sea imprescindible, éstos serán de la altura mínima necesaria y se podrán utilizar sólo aquellos materiales que garanticen su integración en el entorno, pudiéndose emplear a tal efecto elementos vegetales.

Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 16.- Definición y contenido.

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, definidos en el artículo 15 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 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) en:

a) Intervenciones de nueva planta.

- Sobre solares vacantes.
- Sustitución.

- b) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.
- c) Handitze lanik gabeko eraikinetan esku-hartzea
- Zaharberritze zientifikoa.
 - Kontserbatzeko zaharberritzea.
 - Kontserbazioa eta apaindurak.
 - Sendotzea.
 - Berreraikitzea.
 - Eraberritzea.
- d) Eraikinetako esku-hartzeak, handitze lanekin.

Ondare Historiko eta Artistikoen Katalogoan jasotako elementuei eta bertan ezarritako babes araubideari dagokionez, eraikuntzako esku-hartzeak eta eraikuntzako obrak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/96 Dekretuari (EHAA, 1996ko abuztuaren 13koa) jarraituz sailkatuko dira.

2.- Eta gainera, etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku-hartze izaera izango dute, baimenak emateaz ari garela.

3.- Aurrekoetz 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.

4.- 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 justifikazioa. Obrak arau hauetan edo arauak garatzen dituen araudian oinarritu beharko du, hirigintzaren aldetik obra justifikatzean.

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

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

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

c) Aurrekontu zehatua, ondorengo datuak dituen: obra gauzatzeko erabiliko diren partidak, banakatuta eta kopuruak zehaztuta.

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 partikularrek 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, eraikina eraistea komeni 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 bide publikoiei eta inguruko higiezeinei ez eragiteko hartuko diren segurtasun neurrien deskribapen zehatza egin behar da, bai eta eraikinaren egungo egoera zein den adierazteko ere. Horrek guztiak dagokion teknikari aditu baten ziurtagiria eskatuko du.

3.- Eraikinaren zaharberritze zientifikoa eta kontserbatzaileko esku-hartzeak.

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

b) Intervenciones de demolición.

c) Intervenciones constructivas sin ampliación

- Restauración científica.
- Restauración conservadora.
- Conservación y ornato.
- Consolidación.
- Reedificación.
- Reforma.

d) Intervenciones constructivas con ampliación.

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 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

2.- Además, las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

3.- 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.

4.- 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.

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

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

d) Zaharberritzen diren elementu nagusien azalpen xehatua. Eta, horiekin batera, ahal denean, jatorrizko proiektuko xehetasun balio-kideak.

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

f) Zaharberritze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

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

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Finkatu, konpondu edo ordezkatu behar diren elementu nagusien azalpen xehatua. Obrek eraikinaren morfologian egin ditzaketen 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 eragindako egungo erabileren eta obrek erabiltzaileengan dituzten eraginen azalpen xehatua. Era berean, erabiltzaileekin hartutako betebeharren deskribapena eta justifikazioa ere aurkeztu behar dira.

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

5.- Eraikinak berreraikitze esku-hartzeak

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

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

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

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 eraginen, zehaztasun xehatua. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen 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 balioztatzeke 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 aurrekusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute.

2.- Hirigintza jardun horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

a) Obra zibil bereziak: Honelakoak jotzen dira obra zibil bereiztat: arkitektura edo ingeniari zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, horma monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, hiritarte edo eraikuntza proiekturen 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 sartzea.

Hiritarte edo eraikuntzako obrekin zerikusirik ez duten lur-mugitzeak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.

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) 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.

. Lur sailtako esparru libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.

. Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

. Etxe aurrefabrikatuak edo desmuntagarriak eta horrelakoak elementu finko gisa jartzea.

. Zerbitzu publikoko edo merkataritza jarduneko instalazio arin eta finkoak bide publikoan ezartzea, hala nola, kabinak, kioskoak, autobus geltokiak, postea, 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 proiekturen baten jasotzen ez diren erauzte, industria edo zerbitzu jarduerak egiteko instalazioak.

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

. Hiritartze edo eraikuntza proiektuetan jaso gabe 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.
- Lubakiak eta zuloak egitea.
- Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.
- Lur zoruan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzak egitea.

21. artikulua.- Hirigintzako beste ekintza 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 faunaren babesleku izan badaitzke, Udalak landare eta zuhaixka horiek mozteko baimena edo aldeko txostena eskatu behar dio Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailari.

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

4.- Hiriguneetako eremu babestuetan zuhaitz 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 dira jarduera eta instalazio proiektuak: 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 hauetan xedatutakoa bete behar dute. Hala badagokio, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegian, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Legean (otsailaren 27ko 3/1998 Legea), Ikuskizun Publikoen Arautegian, jarduera sailkatuaren baimena lortzeko jarduera salbuetsiak onartzen dituen Dekretu Legean (martxoaren 9ko 165/1999 Dekretu Legea) eta sek-

. 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 particularmente las siguientes:

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

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

1.- Los proyectos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y 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, Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en el Reglamento de Espectáculos Públicos en el Decreto 165/1999, de 9

toreko legedi aplikagarrian xedatutakoa bete beharko dute. Gutxienez, 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 ingurumenean eragiten dituen ondorioak kalkulatzeko egiten diren azterketa eta sistemak hartzen dira ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluaziotzat.

Horren baitan sartzen dira 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, bai eta Ingurumena Babesteko 3/1998 Legean xedatutakoak ere. Lege horren 1. eranskinean, ingurumenaren gaineko eragina balioztatzeko hainbat tipologia dituzten proiektuen zerrenda ezartzen 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 ERABILERAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. Plangintzaren publizitatea.

26. artikulua.- Motak.

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

- Plangintzako agiria zuzenean ikustea.
- Aldez aurretik galdetzea.
- Hirigintzako txostenak.
- Hirigintzako zedulak.

27. artikulua.- Zuzenean ikustea.

1.- Pertsona orok eskubide du Antolamenduko Arauetako dokumentuak, arau horiek garatzen dituzten tresnetako dokumentuak eta Erregistro Liburuko dokumentuak doan azterzea. Horrela dago jasota 1992ko LAHALTBko 133. artikuluan eta HPAko 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, legean aipatutako lekuetan eta zerbitzu funtzionamenduaren baldintzetan gauzatuko da. Ardura hori duten langileek galdetzeraz doazenei interesatzen zaizkien dokumentuak aurkitzen lagunduko diete. Jendeari indarrean dagoen plangintzaren dokumentuen kopia emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopia bost (5) egun balioduneko epean emango dira, gehienez ere, eska-bidea egiten den egunetik aurrera.

2.- Artikulu honen ondorioarako, kontsultetarako lokaletan hone-lako kopia izan behar dira: Antolamenduko Arauetan eta horren eranskinetan dauden dokumentu guztiak eta bestelako dokumentu osagarri guztiak kopia oso eta legezatuak. 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: onartutako garapen tresnak, jardun unitateen mugak, onartu edo emandako lur-sailkatze proiektuak edo baimenak eta onartutako edo izapidetan dagoen lur-sailkatzea berriz egiteari edo konpentsatzeari buruzko espedienteak.

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 xedea 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 hilaibetako (1) epea du txostena prestatzeko. Txosten eskabidearekin batera, finkaren kokapena azaltzen duen planoak aurkeztu behar da (arauetako lur hiritarrezinaren eta hiritar-garriaren kasuan 1/5.000 eskalako planoak, eta lur hiritar-garriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, finkaren, jardun unitatearen edo sektorearen izen ofizial zehatza aurkeztu beharko da. Udal zerbitzuek behar adina datu eska diezaiotke galdera egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariari buruzkoak.

de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad clasificada, 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 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, así como las especificadas en la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, cuyo Anexo 1 establece la lista de proyectos que están sometidos a las distintas tipologías 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.

TÍTULO III.- DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento.

Artículo 26.- Tipos.

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

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

Artículo 27.- Consulta directa.

1.- Toda persona tiene derecho a consultar 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 TR/1992 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, 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 integrales 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.

30. artikulua.- Hirigintzako zedulak.

1.- Hirigintzako zedula ordenantza berezi baten bidez 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 zerbitzuek eskatzen dizkieten kokapen datu guztiak ere aurkeztu beharko dituzte. Planoa 1/5.000 eskalan egongo da lur hiritarrezinen kasuan, eta 1/1.000 eskalan lur hiritarren eta hiritargarrien kasuan.

2.- Lur Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Berrituko 63. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Arautegiko 168.3 artikuluan aipatzen diren ezaugarriak jaso behar dira zeduletan.

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

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

Hirigintzako zeduletan edo txostenetan plangintzaren alderdi kontrajarriak edo eztabaidagarriak daudenean, eta horiek ebatzi beharra dagoenean, alde zuzenetik dagokion Udaleko gobernu organoaren on iritzia beharko da, horretarako irizpen arrazoitua 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.

1.- Txostenak edo zedulak emateko ondorioetarako, administrazioaren ondare erantzukizuna honakoek arautzen dute: 30/1992 Legeko (Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen Legea, urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeaz aldatua) 139. artikulua eta hurrengoek, eta Administrazio Publikoen Ondare Erantzukizuneko Prozedurari buruzko Arautegiak.

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

a) Udalak emandako txostenak baliogabeak izango dira, baldin indarrean dagoen araudiaren kontrakoa bada.

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

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

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. atala. Lerrokadurak eta sestrak seinatzea.

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

1.- Interesdunek lur hiritarreko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak seinatzeko eska diezaiokete Udalari, eta horretarako, Udalaren lur sailen 1/500 edo 1/1.000 eskalako planoaren kopia aurkeztu beharko dute, eta erakusteko eskatutako finka hori zein den adierazi.

2.- Dagozkion eskubide ordainketak ordaindu ondoren, interesdunari eguna eta ordua ezarriko zaio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian azaltzeko. Eguna eta ordua udal teknikariak eman-gio dio hamabost (15) eguneko epean, gehienez.

3.- Lerrokadurek sei hilabetetarako balioko dute, lerrokadurak egin ziren egunetik kontatuta. Epe horretan ez bada eraikitzeko balmenik 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 178. 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 lurra ixtea, babes hesiak, aldarmioak, 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.

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 63 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.- 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 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999 de 13 de enero, 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. 178 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) 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 bizitegi erabilerak ezartzean.
- g) Lur hiritarrezinean baimen daitezkeen lur erabilerei lotu gabeko bestelako erabilerak ezartzean.
- h) Lur hiritarrezinean dagoen finka bat zatitzean edo banantzean, indarrean dagoen plangintzak lur-sailkatze gutxieneko azalera edo gutxieneko erabilera edo eraikuntzei eragitea erabakitzen direnean.
- i) Lur hiritarrezinean bideak eta pistak egitean eta aldatzean.
- j) Zuhaitzak ebakitzean.
- k) Ustiatzeko balio dezaketen zuhaitzak landatzean.
- l) Suebakiak egitean.
- m) Putzuak egitean.
- n) Kanpinak eta kanpa lekuak instalatzean.
- 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 lurra edo lurpean eraikuntza egintzaren bat egin nahi izanez gero, eta batez ere lurra ezaugarri fisikoak aldarazten dituzten eraikuntza ekintzak egin nahi direnean, nahiz eta bertan berriaz ez jaso.

3.- Aurreko epigrafeetan zerrendatutako ekintzei dagokionez, udal baimena beharko dute udalerraren barruan dauden edozein motatako lurretan ondasun publikoak kudeatzen dituzten Estatuko, Autonomia Erkidegoko organoak edo Zuzenbide publikoko erakundeek sustatzen dituztenean. Hala ere, Arabako Errepideen Foru Arauko (ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua) 28. artikuluan xedatutakoari jarraituz, lehenetsuneko interesa duten errepideak egiteko, hobetzeko edo konpontzeko obrek, edo oinarritzko errepide sarean, eskualdeko errepide sarean edo tokiko errepide sarean egin beharrekoak ez dute udalaren alde aurreko kontrol ekintzarik pasatu beharko, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 84.1.b) artikuluan aipatzen den udalaren alde aurreko kontrol ekintzari, hain zuzen.

Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, Administrazio eskudunak obra publikoen proiektuen berri emango die eragindako udalari, proiektu horiek onesten diren unean bertan.

4.- Arabako Errepide Foru Sareari dagokion errepide baten albo 50 metroko zabalerako zerrendan obraren bat egin nahi denean, edozein lur mota dela ere, ezinbestekoa izango da Arabako Foru Aldundiari polizia baimena eskatzea, obra horretarako beharrezkoa den udal baimenaz gain.

5.- 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.

6.- Hirigintza baimenak mota hauetakoak izan daitezke:

- 5.1.- Lurra sailkatzea.
- 5.2.- Obrak.
- 5.3.- Hirigintzako bestelako jarduerak.
- 5.4.- Okupazioa eta funtzionamendua.
- 5.5.- Jarduerak eta instalazioak.

- 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 Vinculados al Uso del Suelo 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) 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 Organos 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. Sin embargo, según lo establecido en el artículo 28 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, "las obras de construcción, mejora o conservación de carreteras clasificadas como de interés preferente o incluidas en la Red Básica, en la Red Comarcal o en la Red Local de carreteras, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración competente pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados los proyectos de obras públicas en el momento de la aprobación de los mismos.

4.- Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una carretera perteneciente a la Red Foral de Carreteras de Álava, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Álava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

5.- 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.

6.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- 5.1.- De parcelación.
- 5.2.- De obras.
- 5.3.- De otras actuaciones urbanísticas.
- 5.4.- De ocupación y funcionamiento.
- 5.5.- De actividades e instalaciones.

35. artikulua.- Baimenak emateko prozedura

1.- Baimenaren eskabidea aurkeztea.

a) Baimenaren eskabideak Arraia-Maeztuko Udal Erregistro Orokorrean aurkeztu behar dira. Eskabide hauekin batera, eskabide horri erantzuna eman behar dioten organismo adina ale (zehazten den agiriena) 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 eraikitza eraikitze edo eraldatzeko baimena bi hilabeteko epean, eskabidea Erregistro Orokorrean sartu zen 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 hurrengo araberako lur mota eta luraren erabilera eta eraikigarritasuna eta erabilera.

b.- Arau hauen haustura ezin izango dira arrazoitu baimenaren edukiaren 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.

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 eskudunen sinadura eta Korporazioaren zigilua eramango ditu eta obraren beste edozein deskribapen edo onetsitako instalazioen gainean lehenetsuna 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 isiltasuntzat hartzen duenean, 30/1992 Legeak, azaroaren 26koa, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta administrazio Prozedura Erkidearena, 26. artikuluan xedatutakoa jarraitu behar du. Lege hau urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatu zuen.

6.- Aginpidea.

Udaleko alkateak du baimenak emateko ahalmena, horrela xedatuta baitago 781/86 testu berrituko 20. artikuluan eta apirilaren 21eko 11/1999 Legeko (apirilaren 2ko 7/1985 Legea, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen, aldatzen duena) 21. q) artikuluan. Hala ere, badira salbuespenak, indarrean dauden maila handiagoko hirigintza xedapenetan arautuak.

36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak.

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

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 Arraia-Maeztu. 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 hiciese, 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 dos, 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.- 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 silencio, deberá seguir lo establecido en el artículo 43 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

6.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del T.R. 781/86 y artículo 21 q) de la Ley 11/1999, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 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) 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 amaiztean.

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, txorakoak, 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 mantendu, obrek dirauten bitartean.

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

37. artikulua.- Lur-sailkatzeko baimenak.

1.- Hirigintza lur-sailkatzeko baimena emanda dagoela ulertuko da, baldin eta, finkak edo lur sailak lur-sailkatzeko, konpentsatzeko 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 daudela pentsatuko da. Dena den, lanei ekin aurretik honako baldintza eska daiteke: lanak gauzatzeko, aldeztu aurretik obrei ekiteko baimena eskuratzeko, betetzeke dauden baldintza osagarriak bete ondoren.

2.- Hirigintza proiektu batean jasotzen ez diren hirigintza obra osagarriak edo unean unekoak eta kontserbazio hutseko eta mantentze lanak, hurrengo artikuluetan eraikin baimenei buruz aurreikusitako 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 zuintzeta akta sinatzeko. Hirigintzako obrak egiteko epea, aipatutako akta sinatzen den biharamunetik aurrera hasiko da kontatzen. Lanek irauten duten bitartean, Udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoak nahiz zaintza eta kontrol lanak.

39. artikulua.- Eraikitze obretarako baimenak.

1.- Eraikitze obretako baimen-emakidak, egin nahi den jardunak plangintzan eta aplikatu daitekeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatzea behar ditu:

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

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

c) Lur sailak edo gauzate unitateak ondorengo zerbitzuak dituela: ura, argia, estolda, espaloien zintarriketa eta galtzadaren zolaketak, eta gainera, gauzatu den plangintzak eskatutako bestelako hirigintza baldintzak, hiritartzea aldi berean egin daitekeela ziurta daitekeen kasuetan izan ezik, baldin salbuespen hori arau hauetan xedatutakoari jarraituz egin badaiteke.

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

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.

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

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 constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

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, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

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

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

3.- Obretako baimenak eskualdatzeko, Udalarari 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 betetzean ondoriozta daitekeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska dakioko.

4.- Obrak gauzatzeko ari direla aldaketak sartu nahi izanez gero, obretako baimenaren berriazko aldaketa beharko da.

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

40. artikulua.- Obrak gauzatzeko kontrola.

1.- Eraikuntza berriko obren kasuan, baimena eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote Udalarari 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 agenteari oniritziarekin sinatu bada, interesdunek ez dute aurrerantzean inolako administrazio erantzukizunik izango kausa horrengatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo egiaztaturiko zuinketa betetzen ez den kasuetan izan ezik.

2.- Era berean, sustatzaileek, hamar egun (10) lehenago, gutxienez, eraikuntza obrak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diete udal zerbitzuei. 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 obren 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 egiaztaturik azaltzen eska daitekeen adituen zuzendaritza teknikoa.

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea.

1.- Baimenak iraungitza 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, baina behin baino ez, eta betiere kausa justifikatuen bategatik.

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

b) Behin obrak hasi eta gero, sei (6) 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 jardueraren % 10 baino gutxiago bada. Aurreko kasuan bezala hori kalkulatzeko, betearazpen materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

c) Obrak ez badira baimenean ezarritako epean amaitzen. Epe hori baimen-ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin geroratu baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Luzapen bakar bat eska daiteke, zeinek ezin izango baitu hamabi (12) hilabete baino gehiago iraun.

Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira luzapenak.

2.- Baldintza materialak ez direla betetzen egiaztatzen bada, indarrean den obra baimenaren eraginkortasuna eten egingo da, harik

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 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 comenzaren 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 seis (6) 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 terminasen las obras en el plazo establecido en la Licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Podrá solicitarse una única prórroga por el plazo no superior a doce (12) 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 con-

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 obrek bezala, obrek 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 ezeztatutik utz daitezke.

43. artikulua.- Hirigintzako bestelako ekintzetarako baimenak.

Arau hauetako 20. artikuluan onartutako ekintzek ez badute hirigintzako edo eraikuntzako baimenik, baimen berezia beharko da. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira baimen horretako izapideak.

44. artikulua.- Aparteko izapidezak.

1.- Premiako eraispenak: eraikinareen ezegonkortasunak berehalako hondamen adierazpena badakar, jabeek eraits dezakete eraikin hori, alde aurretik Udalari noiz eraitsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruak etxeetan nolako segurtasun neurriak hartuko dituzten adierazita.

2.- Alboko finketako zurkairak: Eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoan iritzi alboko finkak zurkairako premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurkairak egitekoan utzikeriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkairak horiek bide publikoak 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 Alkateak eman 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 modernizatzeko edo ordezkatzeko hori dela eta, ez bada industria osagai berriak 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, 3/1998 Legean (otsailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duena) ezarritakoa bete behar denetan, Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko organo aginpidedunen txostena eta on iritzia beharko da, baimena eskuratzeko.

46. artikulua.- Okupazio nahiz funtzionamendu baimenak.

1.- Okupazio baimenaren xede da eraikinak eta instalazioak erabiltzeko baimena ematea, alde 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.

diciones 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.- 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 apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. 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. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

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 la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, 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) 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) idatzitako 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 tekniko 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, aldeztu aurretik horrelako baimenik jaso ez denean.

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

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.- Okupazio 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 lehenengoz erabiltzeko 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 gauzatu du, 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, hiritartzearen interes publikoa eta indarrean dauden xedapenak kontuan hartuta, bere erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

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

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

4. KAPITULUA.- JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak.

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

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

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

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de 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 afecta 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, así como solicitar la suspensión del suministro de energía y agua a las empresas suministradoras.

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.

49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- 1992ko 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 direla. 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 xedutakoari jarraituz, egungo higiezinaren balioaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago kostatzen ez diren obrak, baldin obra horiekin eraikuntzek eta instalazioek lehen zituzten segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berreskuratzen bada, eraikin eta instalazio horien egonkortasuna edo erabileraren oinarritzko 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 baldintzatuak dira, baldin hiritartze horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeek badagokie.

3.- Udalak hiritartzea 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 gutxienezko baldintzak.

1.- Aurreko artikuluan onartutakoaren ondorioetarako, honako hauek dira gutxienezko baldintzak:

a) Hiritartzeetan:

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

Hiritartze partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, 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 eraginek 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 aireztapena 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.

Babesteko interes berezia duten eraikinak babesteko behar diren obren kostua, aplikatu beharreko hirigintza legeriak xedatzen duena izango da; horrela xedatzen baitu 6/1998 Legeak 19. artikuluan.

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 arazoak direla eta, LAHALeko 182. artikuluan eta 1992ko LAHALTBko 246.2 artikuluan oinarrituta, kontserbatze eta eraberritze obrak gauzatzea agin dezake ondorengo kasuetan:

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TR/1992.

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 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.

El coste de las obras necesarias para la conservación de los edificios en la que exista un interés general de conservación, será el que se establezca en la legislación urbanística aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 6/1998.

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 182 del T.R.L.S. y 246.2 del TR/1992, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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 fatxadetan, edo hala badagokio, fatxada dekoratzea. Era berean, behar diren neurriak ere agin daitezke, eraikinak behar bezalako txukuntze, apaindura eta higieinak izan ditzan.

3.- Baldin kontserbazio lanak egitea jabeari badagokio, eta horrelako lanak egiten badira, edo obra horiek direla eta, higiezinaren 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 funtsetatik ordainduko dute, interes orokorrekoa bada.

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 diela.

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio espezifikoa

54. artikulua.- Herri onurakotzat izendatzea.

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura interesgunea dutenak katalogatzeak, horiek guztiak kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko betebeharrak 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. kapituluaren adierazitako eraispena egoera adierazten duen araudi arruntetik kanpo geldituko da.

2.- Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatoak, kableak, postak edo markesinak, Babesari buruzko Plangintza Bereziaren 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 behar duen daude arau hauek edo Babesari buruzko Plangintza Bereziaren agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzea, baina indarrean dagoen legediak edo aurrerantzean onartuko diren legeek 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 ditzaketan 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 gaitasun kutsakorak sortzen dituzten animaliak edo landareak hazi ez daitezken, edo usain txarrik sor ez dadin.

5. KAPITULUA.- ERAIKINEN HONDAMEN EGOERA

1. atala. Hondamen egoera adieraztea

57. artikulua.- Adierazpenaren bidez kotasuna.

LAHALTBko 183. artikulua xedatzen dituen kasuetan adierazi behar da eraikuntza bat hondamen egoeran dela.

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 rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

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 estuvieran 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 artículo 183 del T.R.L.S.

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, ofizios edo interesa duen edozeinek eskatuta, egoera hori adieraziko du, eta osorik edo zati bat eraisteko agindu-ko du. Aurretik, jabeari eta han bizi direnei entzungo die, berehalako arriskuak garazten duenetan izan ezik.

Eraikuntza hondamen egoeran dela adierazteak berekin ekarriko du, automatikoki, Hiritartu Gabeko Orube eta Lurren Erregistroan sartzea, LAHALTBko 156. artikuluan xedatutakoari jarraituz.

2.- Hondamen egoera hurrengo kasuetan adieraziko da:

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

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

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

3.- Jabeak udalak xedatu duena beteko ez balu, beteaziko 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.

Lur hiritarraren eta lur hiritargarriaren jabeak dagozkion betebeharrak bete beharko ditu, eta ondorioz, izaera horretarako ahalmenak ondorengo epe hauetan eskuratu beharko ditu:

a) Arau hauek indarrean sartzean Alorreko Plana onarturik duten lur hiritargarriko sektoreetan lagapeneko, berdinbanatzeko eta hiritartzeko betebeharrak betetzeko epea, Alorreko Planean ezarritakoa izango da.

b) Bestela, epea Alorreko Planean xedatutakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da zortzi (8) urtetik gorakoa izan, arau hauek indarrean sartzen diren egunetik aurrera kontatzen hasita, eta Alorreko Plana behin betiko onartzen den egunetik lau (4) urte igaro eta gero.

c) Lur hiritarrean 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.

d) Lur sailak orube bilakatze edo lur hiritargarri dagokion eraikuntza baimena eskatzeko, epea sei (6) urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

e) 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.

f) 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.

g) Eraikuntza obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau haue-
tako 41. artikuluan baimenak iraungitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

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 156 del T.R.L.S.

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

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.

El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en este.

b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en 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.

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

e) Para la solicitud de 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.

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

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

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

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, luraren oinarritzko zatiketa egitea da, eta aprobetxamendu eta kudeaketako araubide espezifikoak zehazten ditu. Sendotutako errealitatearen arabera eta Hiri Antolamenduko Arauetan eremu bakoitzerako araututako zertarakoaren arabera, hiru mota hauek bereizten dira: lur hiritarra, lur hiritargarria eta lur hiritarrezina.

62. artikulua.- Lurra bere kalifikazioaren arabera zatitzea.

1.- Kalifikazio Orokorrak lurraldea zonetan eta eremuetan zatitzen du. Horietako bakoitzerako, dagozkion erabilera orokorrak eta erabilera horien intentsitateak 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:

- Bizitokietarako.
- Industriadarako.
- Hirugarren sektoreko baliabideetarako.

b) Sistema Orokorrak:

Bide komunikazioak:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren herri jabari eta erabilera zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehentasuneko intereseko bide sarea.
- Oinarritzko sarea.
- Eskualdeko bide sarea.
- Tokiko bide sarea.
- Auzo errepideen sarea.

Espazio libreetakoa:

- Hiri parke publikoak.
- Kiroleko, kulturako, aisialdiko eta abarreko parkeak.

Ekipamendu komunitarioetakoak:

- Administrazioakoa.
- Merkataritzakoa.
- Kultura eta irakaskuntzakoa.
- Osasunakoa.
- Gizarte laguntzakoa.
- Kiroletakoa.
- Ikuskizunetakoa eta aisialdikoak.
- Erlizkoak.
- Babesakoa eta segurtasunakoa.
- Hilerrietakoa.
- Hiri zerbitzuetakoa.

Oinarritzko Azpiegituretakoa:

- Urez hornitzea.
- Isurki likidoak saneatzea.
- Argindarrak hornitzea.
- Gasaz hornitzea.
- Oliobidetakoak.
- Gizarte komunikazioak.

c) Lur hiritarrezinaren zonak.

2.- Kalifikazio zehatuak zona bakoitzari dagozkion erabilera konkretuak zehazten ditu. Lur sail bakoitzerako baimendutakoak adierazten ditu, eta bere eraikuntza ordenantza espezifikoaren bidez xehetasunez arautzen da.

Kalifikazio zehatuak zuzenean eraikitzekeko lur hiritarrerako arauen berezko egitekoa da, bai eta lur hiritargarrietarako eta beste testu batzuetara igortzen duen plangintza duten lur hiritarreko eremuetarako garapen arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daitezke lurraldearen gainerako aldeetan, plangintzako helburuei jarraituz.

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

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.

b) Sistemas Generales:

De 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, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.

De Espacios Libres:

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc..

De Equipamientos Comunitarios:

- Administrativo.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Servicios urbanos.

De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- 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) Berezko erabilera: Zona edo eremu baten kalifikazio orokor edota zehatuaren ezaugarri dena, lurralde horretan nagusi delako eta gehiengo duela.

b) Erabilera bateragarriak: 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 Hiritarrearen Zona Banaketako Planoan ageri da kalifikazio orokorra.

Lur hiritarraren sailkapen xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago.

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

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

a) Mozkina ateratzeko asmoarekin egiten diren aprobetxamenduen hiri zonetan:

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

- 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 hiritargarrako sektoreak, dagozkien alorreko planen bidez garatu beharrekoak.

c) Edozein lur motatako Sistema Orokorretan:

- Sistema Orokorreko elementu jakin batzuen gauzatzean, plan berezien bidez zehaztutako antolamenduan adierazitakoa bete behar da.

2.- Garapenerako 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 gabek.

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 behar diren beste testuren batera igortzen duen plangintza duten eremuak kudeatzeko jardun unitateak.

e) Jardun unitatean sartu gabeko horniketa jakinak kudeatzeko jardura 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 60. artikulua ondo erabiltzeko, 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) 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.

- 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 reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión 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 60 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Berariazko 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 berariaz adierazita dagoenean.

- Lur hiritargarran edo barne eraberrikuntza egiten zaien lur hiritarrek eremuetau daudenak. Salbuespena: Hiri Antolamenduko Arauetatik ondorioztatzen baldin bada bat datozela aurreikusitako antolamenduarekin; edo arloko planen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

- Kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilerak dituztenak.

b) Berariazkoa 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 higiezinak; ez eta babes neurri bereziak ezartzen dituzten katalogo hori garatzeko planei ere.

66. artikulua.- Antolamenduz kanpo dauden eraikinetan baimendutako obrak. (A.K.)

1.- Berariazko antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baino ez dira baimenduko:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) 1976ko apirilaren 9ko Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berrituko (1976ko LAHALTB) 60.2 artikuluan xedatutako kasuak.

c) Gainera, 1976ko apirilaren 9ko Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berrituko (1976ko LAHALTB) 60.3 artikuluan araututako gainerako egoeretan, sendotzekoak. Ezinbesteko baldintza izango da, aldi bakarrean edo hainbat aldi jarraitutan, haren egiturazko elementuen edo forjaketen azaleraren % 20ri baino gehiagori ez eragitea. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz zatian aipatutako egoerari.

d) Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez den erabileraren bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lur hiritarrezinean baldin badago, erabilerara bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie. 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 zaharberritze egitekoak (a kategorian), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzekoak, eta handitzekoak. Betiere, azken kasu horretan, 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 eraikitzeiko dentsitate mugak gainditu edo lur sailen tamainaren baldintzak ez bete. Zabalkuntza —behingoa edo hainbat alditan egindakoa— HAUAK onestean eraikita dagoen azaleraren % 25ekoa izan daiteke gehienez ere, betiere 0,40 m²/m²-ko gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.

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, lurra edozein sailkapen duela ere, unean-unean indarrean den Autonomia Erkidegoko hirigintza legedian jasotakoa izango da. Halakorik ezean, 98ko LABALean (Lurraren Araubidearen eta Balioztapenen 6/98 Legea, apirilaren 13koa) eta 1976ko LAHALTBan (Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berritua, 1976ko apirilaren 9koa) jasotakoa aplikatuko da.

68. artikulua.- Lur hiritargarriko sektoreak aurrera eraman aurretik egin beharreko jardunak.

1.- PLangintza betearazteko oztoporik sortzen ez denean, lege testu hauetan (98ko LABALeko —Lurraren Araubidearen eta

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. (F.O.)

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Los supuestos contemplados en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 60.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976), las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a, del artículo anterior.

d) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, 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, en el momento de aprobación de las N.N.S.S., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de 0,40 m²/m².

3.- En los Cierres o 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, por la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98), y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.

1.- Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere

Balioztapenen 6/98 Legea, apirilaren 13koa— 17. artikuluan eta LAHALTBeko 58. artikuluan) aipatutako behin-behineko eraikuntzak baimen daitezke.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko hurrengo baldintzak bete-
tzeko eskatuko da:

a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

b) Erabileraren eta obren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, berez irauteko borondaterik gabeta dela justifikatzea.

c) Eraikinen eraikuntza ezaugarriek behin-behinekotasuneko baldintza egokiak betetzea. Sistema desmontagarriak erabili beharko dira.

d) Udalerriko hirigintza ezaugarriak direla eta, proposatutako lurtean kokatu beharra justifikatzea.

e) Erabilera edo obrek paisaia eta komunikabideak behar bezala babestearen aurka egitea ezinezkoa da.

69. artikulua.- Lur hiritargarría hiritartzearekin batera eraikitze-
ko betekizunak.

1.- Halako lurtean eraiki ahal izango da, lurrak erabat hiritartu-
ta egon aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 41 eta
42.2 artikuluetan adierazita dauden bermeak eskatzen eta baldintzak
gertatzen badira eta gutxienez hiritartze kostuaren % 100eko bermea
ekartzen bada.

Aipatutako 41. artikulua 1.b idatz zatiaren ondorioetarako,
ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gau-
zatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela jotze-
ko, hiritartze proiektuaren eremu osoan edo gauzatze etapa bakoi-
tzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren
hiri zerbitzuak, nahiz kanpo sareekin konektatuta egon behar dira
(irteerarik gabeko kaleetan edo lur sailtako sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.
- d) Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ura banatzeko sarea.
- f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono bideak.

- g) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sarea.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartunek.

2.- Jardun unitatearen barruan eraikitze baimen eskariren bat
egitean aurkezten den eraikuntza proiektuan, sartuta egon behar
da eraiki nahi den lur saillekoak diren espazio libre pribatuak egoki-
tzea.

Bi lur sail edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo
haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuak kasuan, lehenengo
baimeneko eraikuntza proiektuarekin, espazio libre horien egoki-
tzea zehaztu behar da. Eta, gainera, lur sailen jabeek, nork bere par-
taidetza kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatu-
ko dutela bermatu behar da.

70. artikulua.- Lur hiritartzearekin batera eraikitze baimeneko
betekizunak.

Halako lurtean eraiki ahal izango da, lurrak orube izan aurretik,
baldin Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 40. eta 41. artikuluetan
adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

1.- Betearazpen zuzenakoa.

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, hiritartzearen % 100 bermatu
behar da.

2.- Poligono eta jardun unitateetan.

Aipatutako 41. artikulua 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako,
ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gau-
zatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela jotze-
ko, hiritartze proiektuaren eremu osoan edo gauzatze etapa bakoi-
tzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren
hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irte-
erarik gabeko kaleetan edo lur sailtako sarbideetan izan ezik):

re el artículo 17 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del
Suelo y Valoraciones (L.S. 98) y el artículo 58 del T.R.L.S.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumpli-
miento de las siguientes condiciones:

a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título
de precario por el peticionario.

b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provi-
sionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una voca-
ción de permanencia.

c) Las características constructivas de las edificaciones cum-
plirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la uti-
lización de sistemas desmontables.

d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno pro-
puesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio
que así lo aconsejen.

e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida
protección del paisaje y de las vías de comunicación.

Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urba-
nización del Suelo Urbanizable.

1.- Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los
terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circuns-
tancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del
Reglamento de Gestión Urbanística y aportación de un aval de al
menos el 100% del coste de la urbanización.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá
que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su tota-
lidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de
los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el
ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas
de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fon-
dos 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 tele-
fónicas.
- 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 equi-
pamiento.

2.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se soli-
cite dentro de la unidad de ejecución, deberá incluir el acondicio-
namiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte
integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen
parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el pro-
yecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondi-
cionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución
por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus
cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 70.- Requisitos para la edificación simultánea a la urba-
nización en el Suelo Urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terre-
nos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstan-
cias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del
Reglamento de Gestión Urbanística.

1.- De ejecución directa.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá
que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cual-
quiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando
el 100% de la urbanización en la parte que corresponda.

2.- En polígonos y unidades de actuación.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 citado se exigirá
que la infraestructura básica del polígono este ejecutada en su tota-
lidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de
los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el
ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas
de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fon-
dos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.
- d) Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ura banatzeko sarea:
- f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono bideak.
- g) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sarea.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

Gainera, abal edo berme bat gordailuan utzi beharko du, gutxienez urbanizazioaren kostuaren % 50ekoa izango dena.

71. artikulua.- Zuzeneko antolaketa 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 lurrean azalera gehitzeko helburua duten barne 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, oinarritzko hirigintza parametroak, eraikin motak, eta erabilera orokor eta xehatu 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 xedeen eta mugen barruan, xehetasunezko estudioak idatzi ahal izango dira. Xehetasunezko estudio horietan, betiere, honako hauek errespetatu beharko dira: batetik, sistema orokorrak eta toki-sistemak. Eta, bestetik, bidearekiko lerrokaduraren antolamendu motan, fatxadaren eraikuntza lerroak.

6.- Aldaketa txikiak izapidetu ahal izango dira, besteak beste, bide trazatuen eta oinezko trazatuen definizioa doitzeko, jardun unitateen mugak aldatzeko eta kudeaketa fitxak zuzentzeko. Horretarako, aldaketa txiki horiek justifikatu eta definitzen dituen xehetasunezko estudioa onartu beharko du Udalbatzak.

V. TITULUA: ERABILEREN ARAUBIDEA

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintzako erabilaren definizioa.

Lurren 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, indarrean den hirigintzako legediak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

73. artikulua.- Erabileren sailkapena.

1.- Hirigintzako erabilera sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduerak 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. Industria
 - 2.2. Artisautza eta artisau-lanbideak
 - 2.3. Konponketa zerbitzuak
 - 2.4. Erauzte jarduerak.
- 3) Biltegiak eta handizkako salerosketa
 - 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotetsitako biltegiak.

- 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.

Además, deberá depositar un aval o fianza de al menos el 50% del coste de la urbanización.

Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1.- Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres 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.

6.- Se podrán tramitar pequeñas modificaciones que afecten a ajustes en la definición del trazado viario o peatonal, la delimitación de Unidades de Ejecución, correcciones en las Fichas de Gestión, etc.. con la aprobación por parte de la Corporación Municipal del Estudio de Detalle que justifique y defina estas pequeñas modificaciones.

TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 72.- 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 la legislación urbanística vigente.

Artículo 73.- 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. Industria
 - 2.2. Artesanía y oficios artesanos
 - 2.3. Servicios de reparaciones
 - 2.4. Actividades extractivas.
- 3) Almacenes y comercio mayorista
 - 3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

- 3.2. Handizkako salerosketa.
- 3.3. Berreskuratze produktuak biltegiari gordetzea eta salerostea.

4) Ekipamendua

- 4.1. Hezkuntza
- 4.2. Kulturakoa
- 4.3. Jolasak eta ikuskizunak
- 4.4. Osasunakoa
- 4.5. Laguntza
- 4.6. Kirola
- 4.7. Erljiokoa
- 4.8. Administrazioakoa
- 4.9. Zaintza eta segurtasunakoa
- 4.10. Hiri zerbitzuakoa
- 4.11. Hilerrietakoa

5) Hirugarren sektorea

- 5.1. Bulegoak
- 5.2. Merkataritza
- 5.3. Ostatuak
- 5.4. Jolasekoa

6) Bizitegiak

- 6.1. Familia etxebizitza
- 6.2. Etxebizitza kolektiboa

7) Gune libreak

- 7.1. Hiri inguruko parkea
- 7.2. Hiriko parkea
- 7.3. Lorategiak
- 7.4. Oinezkoentzako guneak

8) Komunikabideak eta garraioak

- 8.1. Bideak
- 8.2. Trenbideak
- 8.3. Airetikoak

9) Oinarrizko azpiegiturak

- 9.1. Instalazio zerbitzuen sareak.
- 9.2. Gizarte komunikazioa

10) Bestelako erabilerak:

- 11.1. Apaintzeko elementuak
- 11.2. Itxiturak eta hesiak
- 11.3. Publizitate estatikoa
- 11.4. Seinaleztapen-elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

74. artikulua.- Erabilerak 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

2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEAK
PRODUZITZEKO ERABILERA

75. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak produzitzeko erabileratzen hartzen da (energia- edo meatze-baliabideak izan ezik) lehengaiak ekoizteko jarduerak. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatze edo manufaktura zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.

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) Areas libres

- 7.1. Parque suburbano
- 7.2. Parque urbano
- 7.3. Jardines
- 7.4. Areas peatonales

8) Comunicaciones y transportes

- 8.1. Viarias
- 8.2. Ferroviarias
- 8.3. Aéreas

9) Infraestructuras básicas

- 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
- 9.2. Comunicación social

10) Otros usos:

- 11.1. Elementos ornamentales
- 11.2. Cerramientos y vallados
- 11.3. Publicidad estática
- 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

Artículo 74.- 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

CAPÍTULO 2.- USO DE PRODUCCIÓN DE
RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 75.- 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.

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industria erabilerak) ez eta biltegiak ere.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 1.1. Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak:

b) 1.2. Abeltzaintzakoak: abereekin egindako jarduerak, haragiaren edo beste produktu batzuen balioa dela eta, abereak haztea helburu dutenak. Ehizatzeakoak edo arrantzatzeakoak diren animaliak ere sartzen dira (ehizarako landetxeak eta arrain haztegiak).

1.2.1. Autokontsumorako oinarritzko jarduerak:

Autokontsumoa produktiorako abereak edukitzea da, baldin lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzeakoak badira. Betiere, abereen kopurua honakoa 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 ustiatzeak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiatzeak, baldin abereen elikaduraren % 50 baino gehiago lotetsitako ustiapenetako nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada.

Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txerri heldu dituzten txerritegiak; berrehun (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain hazkuntzarako erabilerak.

1.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza ustiatzeak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiatzeak, baldin abereen elikaduraren gutxienez % 50% lotetsitako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute.

Atal honetan sartzen dira, orobat, hamar (10) txerri heldu baino gehiago dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gehiagoko hegazti landetxeak, eta ehun (100) untxi baino gehiagoko untxitegiak.

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.

Eraikitzeo, tradizioz erabiltako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarriei jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeo moduan.

1.2.6. Abereentzako uraskak.

Abereek beste inork 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 egin-go dela instalazioa baino beheragoko uretan.

c) 1.3. Basogintza: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea eta abar helburu duten jarduerak.

3. KAPITULUA.- INDUSTRIA PRODUKZIOA

76. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Industria ekoizpenerako erabileratzat hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketak aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen erabilerak.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

a) 2.1. Industria: industria prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.1.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

2.1.2. Eraldakuntza industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jarduerari lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

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

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.
2 cabezas de ganado vacuno o equino.
5 cabezas de ganado ovino-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.

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.

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 76.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1. 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:

2.1.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.1.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Honela sailkatzen dira:

2.1.2.1. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m² baino gehiagokoa izan.

2.1.2.2. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren % 50 baino gehiagoko azalera.

2.1.2.3. Industria arriskutsua. Lur azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guneeetatik 2000 m metroko distantzia eskatzen dion industria.

2.1.3. Nekazaritza- eta basogintza-industriak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jardueri lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketarako egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak, eta abar).

Honela sailkatzen dira:

2.1.3.1. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

2.1.3.2. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

b) 2.2. Artisautza eta arte-lanbideak: seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

c) 2.3. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: etxeko kontsumorako diren gauzak zaharberitzeko 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).

2.3.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak

2.3.1.1. Konponketa elektromekanikoak.

2.3.1.2. Txaparen eta pinturaren konponketak.

2.3.1.3. Automobilak ataltzeko eta gordetzeko lantegiak.

4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzat hartzen dira honako jarduera hauek: jarduera lokabeak —edota produkzioko 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. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

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) 3.3. Berreskuratzeko produktuak biltegian gordetzea eta salerostea: jadanik erabiltzen ez diren produktu zaharkituak biltegian gor-

Se establece la siguiente clasificación:

2.1.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m².

2.1.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.1.2.3. 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 2000 m.

2.1.3. 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:

2.1.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

2.1.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

b) 2.2. 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.

c) 2.3. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

2.3.1. Talleres de reparación de vehículos

2.3.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.3.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.3.1.3. Desguaces y depósito de automóviles

CAPÍTULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 77.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados 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:

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

detzeko eta salerosteko jarduerak (automobilak gordetzea, eta abar). (Honetatik kanpo daude hiriko eta industriako hondakin solidoetako zabortegeak.)

5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekipamenduen erabileratzen hartzen dira gizarteko kide guzti baten nahiz taldeko guzti baten beharrezkoak asetzeko helburua duten jarduerak.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza arautugabearen nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

b) 4.2. Kulturakoa: jakintza mantendu eta transmititzeko jarduerak.

Honako azpimota hauek ditu:

4.2.1. Kultura informazioa (museoak, liburutegiak, artxiboak, eta abar).

4.2.2. Naturari buruzko erakusketak (zooak, lorategi botanikoak, eta abar).

c) 4.3. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura izatera 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, jolas parkeak, 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 profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e) 4.5. Gizarte laguntzakoa: 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. Erlizkoak: nork bere erlijioaren erritoak egiteko jarduerak.

h) 4.8. Administrazioakoa: organo publikoek, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

i) 4.9. Hiritarren zaintza eta segurtasuna: nazioaren defentsarako, ordena publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak.

j) 4.10. Hiri zerbitzuak: hirigintzaren aldetik beharrezko hiri zerbitzu publikoak (garajeak, hiltegiak, hornidura azokak, eta abar) hornitzeko jarduerak.

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 libreen sistema orokorrekoak izango dira

6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira: honela, erabileren saillkapenaren bigarren maila osatzen da.

a) 5.1. Bulegoak: administrazio, teknika, finantza, informazio eta abarretako 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:

desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases.

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

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

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las clases siguientes:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

c) 4.3. Recreativo y 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.- TERCARIO

Artículo 79.- 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.

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. 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

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Bizitegitarako erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduera.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

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 bakarrekotxebizitza: lur sailean etxebizitza bakarra egiten denean.

6.1.1.1. Familia bakarrekotxebizitza bakartua

6.1.1.2. Familia bakarrekotxebizitza binakakotxebizitza

6.1.1.3. Familia bakarrekotxebizitza ilarakotxebizitza

6.1.2. Familia anitzekotxebizitza: lur sail bakoitzean hainbat etxebizitza egiten denean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikakiekien etxebizitza multzokatuak direnean.

6.1.2.1. Familia anitzekotxebizitza bakartua.

6.1.2.2. Familia anitzekotxebizitza binakakotxebizitza.

6.1.2.3. Familia anitzekotxebizitza ilarakotxebizitza.

b) 6.2. Etxebizitza kolektiboa: familiatzat hartu ez daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle egoitza, eta abar).

Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntza emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean.

Era berean, komentuak, ikasle egoitzak eta bestelakoak komunitate ekipamendutzat ere hartuko dira.

3.- Familia bakarrekotxebizitza 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, dekretu honi begiratu behar zaio: 41/1987 Dekretua aldatzen duen 178/1989 Dekretuari, Euskadiko kanpinen antolamenduari buruzkoari.

8. KAPITULUA.- LORATEGIAK

81. artikulua.- Eremu libreak.

1.- Espazio libretzat hartzen da arbolak landatzeko eta berdeguneak jartzeko lekuetan egiten den edozein jarduera, honako hauek: helburu duena: biztanleen osasungarritasuna, atsedena eta aisialdia bermatzea; hiriko ingurumen baldintzak hobetzea; errepideak babestu eta bakartzea; eta, oro har, hiriaren itxura hobetzea.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 7.1. Hiri inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hirirek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

b) 7.2. Hiriko parkea: aisialdirako eta atsedeen hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen kalitatea hobetzea helburu duena.

c) 7.3. Lorategia: lorategi hiritartu txikiak, helburu dutenak biztanleek gozatu eta atsedeen hartzea, ingurune itxura eta apaing-

- 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 80.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

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

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela 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 estudiantas, etc.).

Cuando 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.

CAPÍTULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 81.- Areas 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:

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,

rritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

d) 7.4. Oinezkoentzako guneak: lorategien gainetik zolatutako guneek nagusigoa duten gune hiritartuak.

3.- Espazio libreen sistema orokorra eta toki sistema, hauek baino ez dute eratuko: kalifikazio orokorreko eta kalifikazio xehatuko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilerak publikoko espazio libreek.

Beste ezein leku ez da espazio libretzat hartuko, eta, beraz, ez zaio LAHALTBko 50. artikulua aplikagarri izango.

82. artikulua.- Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilerak publikokoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdi ekipamenduko erabilerarek lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m² 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.

83. 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 estandarrak bete beharko ditu.

9. KAPITULUA.- KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

84. 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.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 8.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa errazten dutenak.

Azpimota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

8.1.2. Landa-bideak: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzkoa, 2. artikuluan definitzen direnak dira horiek.

8.1.3. Basoko bide eta pistak: aurreko puntuan sartzen ez diren bideak.

8.1.4. Udal kaleak: errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

8.1.5. Oinezkoentzako kaleak: pertsonen joan-etorrirako baino ez diren bideak.

8.1.6. Zerbitzu bideak eta pribatuak.

al ornatu y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario

d) 7.4. Areas 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 50 del T.R.L.S.

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

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

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

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² 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 83.- 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 84- 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 estos.

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

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 Norma Foral 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. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

8.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

b) 8.2. Trenbideak: trenak ibiltzeko lur eta azpiegiturak.

Mota hauek ditu:

8.2.1. Trenbideen zona: trenbideek eta horien instalazio osagarriak hartzen dituzten lurak.

8.2.2. Trenbide zona: tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimenduari zuzendutako instalazioen zona.

8.2.3. Tren zerbitzuen zona: hiritarrek tren zerbitzua erabiltzea ahalbidetzen duten nasak eta geltokiak.

c) 8.3. Airekoak: aireko garraiorako terrenoak eta azpiegiturak.

85. 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

86. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko azpiegiturako erabileratzen hartzen dira azpiegiturari eta gizarreko komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2.- Espazioaren xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 9.1. Zerbitzuaren sare eta azpiegitura teknikoak: horren baitan, azpiegiturari lotutako zerbitzuak emateko erabiltzen diren lurak sartzen dira.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

9.1.1. Ur horniketarako: 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 horniketara: horren baitan, energia elektrikoak ekoizten duten zentralerako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformazionalerako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.3. Isurki likidoen tratamendua: horren baitan, hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.4. Isurki solidoen tratamendua eta deuseztatzea: horren baitan, hondakin solidoen zaborregietarako eta hondakin horiek tratatzeko tokietarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.5. Gas horniketara: horren baitan, gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa-sarea sartzen dira.

9.1.6. Oliobideak: horren baitan, petrolioa edo petroliotik eratorritako produktuak garraiatzeko sare gisa erabiltzeko lurak sartzen dira.

b) 9.2. Gizarte komunikaziokoak: uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

3.- Hirigintza Arau hauetan xedatzen diren zerbitzuak Foru Sarearen errepideen paralelo ezarri behar direnean, ZERBITZU OROKORREN LERROAN egin behar dira; hala xedatzen baitu ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoaren Errepideei buruzkoa. Linea hori 4 metroko zerranda da, dagokion errepidearen lur berdinketaren kanpoko mugatik 4 metrora kokatuta dagoena.

11. KAPITULUA.- BESTELAKO ERABILERAK

87. artikulua.- Bestelako erabilerak.

Erabilera mota hauek bereizten dira:

a) 11.1. Apaintzeko elementuak.

b) 11.2. Itxiturak eta hesiak

c) 11.3. Publizitate estatikoa

d) 11.4. Seinaleztapen elementuak: mugarriak, kartografia-mugarriak eta bestelakoak.

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. 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 85.- 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 86.- Definición y clases.

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

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

a) 9.1. Redes 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 e incluye las subclases:

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: comprenden 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.

3.- Cuando los servicios previstos en estas Normas Subsidiarias deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, deberán hacerlo por la denominada LINEA DE SERVICIOS GENERALES, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Dicha línea se desarrolla en una franja de 4 m. medida hacia el exterior a una distancia de 4 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera correspondiente.

CAPÍTULO 11.- OTROS USOS

Artículo 87.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

a) 11.1. Elementos ornamentales.

b) 11.2. Cerramientos y Vallados

c) 11.3. Publicidad estática

d) 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

VI. TITULUA. ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak

88. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa.

1.- Plangintzak ezarritako aprobetxamendua gauzatzen duten 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 defini ditzakete parametroak, eraikuntzaren diseinu grafikoaren bidez edota ordenantza idatzien bidez.

89. artikulua.- Lur sailaren eta eraikuntzaren definizioa.

1.- Mugatua eta erregistratua dagoen lur-unitate fisikoreen zatia da lur saila arau hauen ondorioetarako.

2.- Bizitzeko, ekipamendurako, zerbitzuak eskaintzeko, industria moduan edo nekazaritza eta abeltzaintza helburuetarako eraikitzen dena da eraikina. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoa eduki behar du, banakakoa eta norbera izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

a) Eraikin nagusia. erabilgarritasunaren, egituraren nahiz zuzenbidearen aldetik bere funtzioa betetzeko berezko funtsa duena da.

b) Eraikin lagungarria: 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

90. artikulua.- Motak.

1.- Zonetako araudiak honelako oinarrizko eraikuntza ereduak erabiltzen ditu:

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.

Eraikuntza hori, 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 bereziek erabakitzen dute eraikuntza bakoitza zein oinarrizko eraikuntza ereduakoa den, bakoitzaren funtzioaren arabera.

3. atala. Antolamendu sistemak

91. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Espazio bat antolatzeko 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:

- Bideko lerrokadura.
- Eraikuntza bakartua.
- Bolumetria 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 saileko beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikuntzaren eta hura hartzen duen lur sailaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere inguruko arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas

Artículo 88.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorio.

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 median el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 89.- Definición de parcela y edificación.

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2.- Se 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 auxiliar: 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 90.- 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 91.- 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:

- Alineación a vial.
- Edificación aislada.
- 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.- Bolometria bereziko antolamendu sistemetan formari dagozkie kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharrezanetan oinarrituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionalei 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 daiteke eraikuntzaren itxura zehatza:

a) Adiera bakarreko 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. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

92. artikulua.- Azalera eraikigarri osoa.

Barruti batean, edo hala badagokio, lur sail batean, eraiki daitekeen azalera osoa adierazten duen balioa.

93. artikulua.- Azalera eraiki osoa.

1.- Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean benetan eraiki diren azaleren batura da.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenean onartutako neurketa-irizpideak erabiliko dira eraikin bateko azalera eraiki osoa neurtzeko.

3.- Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

a) Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupeuz osatutako behe solairu hutsak.

b) Solairu azpiko estalkipe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzetara lotutako trastelekutat erabiltzen bada.

Bestela, 1,50 metroko garaiera libretik neurtzen hasiko da azalera eraiki osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere bai).

94. artikulua.- Lur hiritarraren eta hiritargarriaren mozkinetako hirigintza aprobetxamenduak.

1.- Oro har, mozkinetako hirigintza aprobetxamendua ondokoa da: berezko eraikuntza-tipologia eta -erabilerearen azalera eraikigarri osoaren (betiere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion luraren proiektzio horizontaleko azalaren arteko erlazioa, jabetza esku-bidearen gauzatze gisa.

Aprobetxamendu mota, definizioak eta neurtzeko moduak 6/1998 Legean eta 11/1998 Legean daude jasota.

2.- Komunitateak, herri erakundeek burututako hirigintzaren ondorioz sortzen diren gainbalioetan parte har dezan, horrela egingo da:

- Lur hiritarraren kasuan, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza aprobetxamenduaren ehunekoa udalari dagokio.

Zaharberitze obrak baldin badira, udalari lehendik eraikita zegoen hirigintza aprobetxamenduaren gaineko igoeraren ehunekoa bakoitzi egokituko zaio.

- Lur hiritargarriaren kasuan, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza aprobetxamenduaren ehunekoa udalari dagokio.

3.- 3/1997 Legearen ondorioetarako, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza aprobetxamendutzat hurrengo hartzen da:

a) Lur hiritarreen.

- Banaketa eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, aprobetxamendu eredua.

- Jardun unitatean sartuta dauden lurren kasuan (baina banaketa eremuetan sartuta ez daudenak), batez besteko aprobetxamendua.

- 1976ko legeriaren arabera ezarri ziren jardun unitateetan sartuta dauden lurren kasuan, unitatearen aprobetxamendu osoa azalera zatituta.

- Aurreko ataletan sartuta ez dauden jardueren kasuan, jardun bakoitzaren aprobetxamendu osoa.

b) Lur hiritargarriaren.

- Banaketa eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, sektorearen batez besteko aprobetxamendua.

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).

CAPÍTULO 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 92.- 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 93.- 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 aquella).

Artículo 94.- 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.

Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritas en la Ley 6/1998 y Ley 11/1998.

2.- La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efecto en la siguiente forma:

- En suelo urbano corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el porcentaje del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

- En suelo urbanizable corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

3.- A los efectos de la Ley 3/1997 se entiende por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:

a) En suelo urbano.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.

- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto, el aprovechamiento medio.

- En caso de terrenos incluidos en unidades de actuación establecidas conforme a la legislación de 1976, el aprovechamiento total de la unidad dividido por su superficie.

- En caso de actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, el aprovechamiento total de cada actuación.

b) En suelo urbanizable.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento medio del sector.

4.- Jardun unitate batean antolamenduak onetsitako aprobetxamenduek jardun unitate horretako jabe guztiek jabetzan izan ditzaizketenak gainditzen baldin badituzte, jardun duen administrazioari egokituak zaizkio soberakinak.

5.- Soberakin horiek jardun unitateetan sartuta ez dauden lurren jabeak konpentsatzeko erabil daitezke, jabe horiek toki zuzkidurei edo sistema orokorre atxikita daudenean. Eremu horretako jabeek benetan duten aprobetxamendua eskura zezaketena baino txikiagoa denean, soberakin horiek aipaturiko jabeak konpentsatzeko ere erabil daitezke.

6.- Administrazioak edo aurreko zenbakian adierazitako jabeek jardun unitate horren urbanizazio kostuetan parte hartuko dute, dagozkien aprobetxamenduen ehunekoaren arabera.

7.- Jabe guztiek benetan dituzten aprobetxamenduak antolamenduaren arabera eskura zezaketena baino txikiagoa denean, urbanizazio kostua murriztuko zaie eta murriztapen hori gauzatu ezin daitekeen aprobetxamenduaren balioaren berdina izango da. Burutu ez den urbanizazio horren kostua kenduko da aprobetxamendua gauzatzeko eta eragin duen administrazioak ateratzen den desberdintasuna ordainduko du.

8.- Jardunaren berezko betebeharrak eta zamak eragindako jabeen artean proportzioan banatuko dira. Berdin gertatuko da antolamendutik ateratzen diren etekinekin.

9.- Jardun unitatean herri jabari eta erabilerako ondasunak baldin badaude eta doako lagapenetik ez baldin badira lortu, azalerari dagokion hirigintza aprobetxamendua ondasunen jabea den Administrazioarena izango da.

95. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea.

Hauxe da eraikigarritasun koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren azalera eraikigarri osoaren eta erreferentziako luraren proiektzio horizontalaren azalaren arteko erlazioa.

Hiriko lur eremu hiritargarria da hirigintza aprobetxamenduen kalkulua egiteko oinarritzko parametroa.

96. artikulua.- Bizitegien dentsitatea.

1.- Bizitegietan bizitegi dentsitatea adierazten da. Barruti batean eraiki daitezkeen 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:

- Lur sailaren gutxieneko azalera etxebizitzako: orube batean eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua lortzen da, lur sailaren azalera osoaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK

1. atala. Lur sail eraikigarriaren parametroak eta baldintzak

97. 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 muga dira.

3.- Lur sailak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

98. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek jartzen dituzte lur sailaren muga, edo muga neurriak dira.

Ez dago egiterik ezarritako parametroa betetzen ez duen lur-sail banaketa edo gehitzerik.

99. artikulua.- Gutxieneko lur sail eraikigarria.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxieneko lur saila da. Beraz, azalera txikiagoko lur sailetan ezin da ezer eraiki.

100. 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

4.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la mismas, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

5.- Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren.

6.- La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

7.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, deduciéndose el coste de la urbanización precisa para materializar el aprovechamiento y no ejecutada, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

8.- Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

9.- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Artículo 95.- 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 96.- 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, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptado, por la:

- Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable

Artículo 97.- Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 98.- 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 99.- 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 100.- 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

eratutako lur sail berriek izan beharreko gehieneko eta gutxieneko azalera adierazten du.

2.- Parametro hori betetzen duten lur sail guztiak izango dira eraikigarriak.

101. artikulua.- Eraikuntzaren eta lur sailaren arteko erlazioa.

Eraikuntzak dituzten fincak 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

102. 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 eremuen 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 (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: ondoko lur sailerako eraikinak dira.

103. 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 publikoen luzekako profila adierazteko jartzen duen lerroa da. Profil hori, besterik esaten ez den bitartean, bidearen ardatzetik hartuko da. Eginak dauden bideetan, eta beste mugaketarik ezean, dagoen profila izango da sestra.

b) Lurraren berezko kota: hirigintza-lanak hasi aurreko lurraren puntu bakoitzeko garaiera erlatiboa da.

c) Nibelazio kota: hirigintza-lanak gauzatzeko eta garaiera neurtzeko +0 erreferentzia-kotatzat erabiltzen den garaiera.

104. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Hiri Antolamenduko Arauen erregulazioan eraikuntza hauek erabiltzen dira:

a) Itxurak eta hesiak: lur saila mugatzeko, mugetan jartzen diren hesiak.

b) Fatxadaren planoak: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen planoak edo plano bertikalak. Fatxadako planoak lurraren gainetik egiten du bereizketak eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko iturgune eta teilatu hegala 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.

105. artikulua.- Mugetarainoko tartea.

1.- Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren 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 irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) Eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea. b) Funtzionalitate onena lortzea. c) Lur sailak albaizi toki irekirik handiena izatea.

106. artikulua.- Atzera-ematea.

1.- Eraikinaren 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.

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 101.- 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 102.- 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 103.- 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 104.- 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 un 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.

Artículo 105.- 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 este, 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 106.- Retranqueo.

1.- Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.- Behe solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzera-emateei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

107. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

Eraikinen fatxadaren arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin behar da distantzia hori, eraikinetan lur sail berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

108. artikulua.- Sakonera 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.

109. artikulua.- Eraikuntzaren higidura eremua.

Kokapen parametroak aplikatu ondoren, lerrokaduren planoan eraikuntza non koka daitekeen grafikoki adierazten den eremua.

3. atala. Eraikuntzak lur saila okupatzeko parametro eta baldintzak

110. 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 besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehieneko okupazioa.

c) Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3.- Fatxadako planoetan plano horizontalean egiten duten proiektzioen perimetroa da eraikuntzak okupatutako azalera.

111. artikulua.- Lur saileko azalera libre.

Dagozkion okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzeak ez den eremua.

4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak

112. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.

Lurretik ateratzen den zatiaren dimentsio bertikala da eraikin baten garaiera. Garaiera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinaren solairuak erabili behar dira.

113. artikulua.- Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak, oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek plangintzak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

114. artikulua.- Jatorrizko kota.

1.- Plangintzak jartzen du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurra bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikinaren beharizanak edo lurraren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorpuztetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

115. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko aldea (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoan elkartzeko diren guneraino dagoen garaiera.

b) Garaiera osoa: eraikineko goihabe garaieneraino dagoen distantzia.

c) Teilatu hegalararen garaiera: teilatu hegalararen muturreko puntu behegeraino neurtutako garaiera.

2. Gehieneko garaieraren zenbatekoa: plangintzak eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa.

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 107.- 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 108.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativamente 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 109.- 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 110.- 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 111.- 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 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.- 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 114.- Cota de origen.

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Artículo 115.- Altura del edificio.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, y en función de ellos será:

a) 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 cumbre 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. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehieneko onargarriak.

116. artikulua.- Solairu kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira .

117. 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 baderitzo.

118. artikulua.- Gehieneko garaiera gainditzen duten eraikuntzak.

1.- Erlaitzaren 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 gehienez ere).

b) Eskailera-kutxen eta igogailu-kutxen erremateak. Erremateek erlaitz edo teilatu hegalarren garaieraren gainetik ezingo dituzte izan hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetro baino gehiago.

2.- Hala ere, 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 tximini-garaiera.

119. artikulua.- Solairuaren garaiera.

Elkarren segidako bi solairuaren forjen goiko aldean arteko distantzia bertikala da solairuaren garaiera.

120. artikulua.- Solairuaren garaiera librea.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko tellatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala.

121. 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 librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren zoruko plano behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko plano kota horren gainetik duen solairua da.

Erdisotoaren erabileraren araberkoa izango da garaiera libre, baina betiere berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora duten erdisotoak.

c) Behe solairua: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren zoruko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera librea erabileraren eta lur motaren araberkoa izango da.

e) Teilatupea: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereziak izaten ditu fatxadak.

f) Estalkipea: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza-elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Solairu bat estalkipekotzat hartzeko, hegalarren kotatik solairuaren forjatuaren goialderaino gehienez ere metro 1eko distantzia egon behar da.

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 116.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 117.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 118.- 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 119.- 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 120.- 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 121.- 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.

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) Atico: 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.- Erabilerako arauak besterik ez badiote, gutxienez berrehun eta berrogeita hamar zentimetroko (250 cm) garaiera librea izango dute pertsonak era iraunkorrean erabiltzeko sestra gaineko lokalek.

4. KAPITULUA.- ESTETIKAKO BALDINTZAK

122. artikulua.- Definizioa.

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen erakuntzari eta gainerako hiri-eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira estetikako baldintzak.

123. artikulua.- Aplikazioa.

Udal lizentziei atxikitako jarduera guztiei aplikatzen zaizkie estetikako baldintzak.

Kapitulu honetan baldintza estetikoak arautuko dira.

124. artikulua.- Hiriko estetika babestea.

1.- Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dago-kienz (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabe-ko eremuei dago-kienz ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak Udalaren irizpideen arabera izan beharko dute.

Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko materialak imitatzen dituzten eta eskualdekoa ez diren herri-arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea.

2.- Eraikin berriek eta lehendik daudenen aldaketek bere ingurune-ko ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai disei-nuan, bai konposizioan. Horretan, LAHALeko 173. artikuluan eta 1992ko LAHALTBko 138. artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

Hori lortzeko honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forja-kokagune, zulo eta mazizoen erritmo eta neurri, osaketa, kolore eta eraikuntza-xehetasun egokiak. Eraikuntza berriak eraikuntza zaha-rretara 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 berezile edo xehetasunezko estudio-ek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, ingu-ruarekiko eraginaren ikerketen bidez. Eraikinen begiratze-puntu ohi-koenen ikuste-mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku-puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuak oinarritat 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 daitezzen 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 egi-teko materialak nahiz haientzat guztientzat onartutako koloreak era harmonikoa erabiltzeko hautapen irizpideak edo irizpide alternati-boak 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 azal-pen eta adierazpenak ere egin behar dira, etorkizuneko garapenaren izaera bideratzeko.

125. artikulua.- Fatxadak.

1.- Eraikitzeak fatxadan eragina duenean edo ondoan edo albo-etan banan-banako babesa duten eraikinak daudenean, fatxada berriaren eraketa alde aurretik dauden fatxadei egokitu zaie, eraikuntza berriaren eta ondokoen arteko eraketako erreferentzia-lerro-ak (erlaitzak, hegalak, inposta, hegalkinak, zokaloak, itxiturak, eta abar) bateratuz.

2.- Edonola ere, fatxadetako konposizioetan, hutsune eta tarte trinkoen arteko proportzioaren eta erritmoen soluzioak hurrengo-egokitu zaizkie: eraikuntzaren eta ingurune-ko tipologia-ezaugarri,

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 122.- 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 123.- 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 124.- 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.

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 173 del T.R.L.S. y artículo 138 TR/1992.

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 dieran 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 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 de 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 125.- 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,

eta katalogatutako eraikuntzen ezaugarri espezifikoak (horrelakorik egonez gero eta horien hurbiltasunak horretara behartuz gero).

3.- Alboetako eta atzealdeko fatxadek aurrealdeko fatxadaren antzeko osaketa-baldintza eta materialak izango dituzte.

126. artikulua.- Behe solairuen tratamendua.

Eraikuntzetako behe solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada errespetatuz egin behar dira.

127. 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-ei itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

4.- Dauden eraikinetan, persiana bilgarrietarako nahiz eguzki oihaletarako ezin daitezke kanpo burualtxaturik erabili, baldin eraikineko jabe guztiak hutsune guztietan eredu berberari jarraitzeko erabakia hartu ez badute.

128. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

1.- Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak dira irtenuneak edo hegalkinak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, zabalza estaliak eta hegalkin itxiak. Hauen definizioak hurrengoak dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokatutakoan dagoenez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere laurogeita hamar zentimetro (90 cm) zabal da eta ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) luze. Balkoia kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikuntzako babes elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, ehun eta berrogei zentimetroa (140 cm) baino luzeago denean balkoi korritua deitzen zaio.

c) Zabalza: fatxadaren lerrokatutakoan dagoenez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtenunea, azken kasu horretan baldin aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den zabalza galeria irekia edo etxe-egutera du izena.

d) Hona hemen zer hartzen dugun begiratokitza: 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 terrazak sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

129. artikulua.- Lerrokatutakoan ateratzen diren irtenune baimenduak.

Lerrokatutakoan ateratzen diren irtenuneak 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 gutxienezko garaiera libre hiru-erhun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

130. artikulua.- Erlaitzak eta hegalek.

Kanpo lerrokatutakoan erlaitzek eta hegalek izan dezaketen gehienezko irtenunea ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrokoa da, zona bakoitzeko berariazko arautegiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu.

131. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea.

132. artikulua.- Portadak eta erakuslehoak.

Hurrengoek ezin dute behe solairuan kanpo lerrokatuta gainditu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenuneak,

del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 126.- 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 127.- 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 128.- 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) 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 contara a partir de la línea de la fachada.

Artículo 129.- 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 cincuenta (350) centímetros.

Artículo 130.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 131.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 132.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de

dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elementuek. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtenunerik baimenduko.

133. 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 zabalerari hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gainditu. Eta, betiere, dagoen arboladia errespetatu behar dute.

134. artikulua.- Hesiak.

1.- Orubeetan nahiz Udalak hala xedatzen dituen lur guztietan hesien bidez itxitura iraunkorrak jarri behar dira. Hesiak lerrokadura ofizialean ezarriko dira, eta osagai dituzten materialek egonkortasuna eta egoera onean irautea ziurtatu behar dute.

2.- Hiri lurrean gehienez ere hirurogei zentimetrotako (60) garaiera duten elementu itxiekien 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) zentimetrotako garaiera izateraino.

Eraikin bakartuak salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokitu zaie.

3.- Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez ixtea ez da inolara ere baimenduko.

4.- Lur hiritarrezinean, lur sailak sare eta zutoinekin (abeltzaintza motakoak) baino ezin dira itxi, 1,50 metroko garaieraraino, haien erabilera dela eta segurtasun neurri bereziak beharrezkoak direnean izan ezik.

5.- Landare itxiturak: Mugatik —edo, hala badagokio, lerrokaduratik— gutxienez 50 cm-tan atzera emango dira eta hegalkinakin ezin du bide publikoa hartu.

135. artikulua.- Arboladia babestea.

1.- Herri eremuan dauden arbolak, nahiz eta berdegunetzat edo aisialdiko eta denbora librerako esparrutzat hartu ez den, zaindu eta mantendu behar dira. Hori dela eta, oro har, udalari guztian bertako arbolak masak moztea debekatuta dago. 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, dagokien 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 espezie berberak 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.

136. artikulua.- Definizioa.

Eraikuntzaren higie eta osasun baldintzak ezarri dira behar bezala eraikei dadin eta pertsonen lokalak erabiltzen dituztenean osasungarritasun-egoera egokia ziurtatuta egon dadin.

137. artikulua.- Aplikazioa.

Kalitate eta higie baldintzak erakitze obra guztiei aplikatu behar zaizkie, baita oin berrikoei, berreraikitzekei edo eraberritzekoei ere.

Eraikuntzako gainerako esku-hartzeetarako ere aplikagarri izango dira, arau hauetako 17. artikulua zehaztutako irispeneren arabera.

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 133.- 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 134.- Vallados.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de sesenta (60) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, 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.

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.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a viandantes y animales.

4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura de 1,50 m., salvo cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad.

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 135.- 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, por lo cual queda prohibida con carácter general, la tala de masas de arbolado autóctono en todo el término municipal. 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 136.- Definición.

Las condiciones de calidad e higie 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 137.- Aplicación.

Las condiciones de calidad e higie 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.

138. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Arau hauek xedatzen ez dituzten kalitate eta higiene baldintzei dagokienez, sektoreko eraikuntzen kalitateari buruzko arautegiek eta oinarriko arauak xedatutakoak bete behar da (gaur egun indarrean dauden edo etorkizunean egongo diren arautegiak edo arauak).

139. 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 jardueraz ari garena ulertu behar da.

Gainera, Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen garapena aplikatu behar da. Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu eta Ingurugiro Sailarena, hurrengo irisgarritasunaren baldintzei buruzko Arau Teknikoak onesten ditu: ingurune hiritarrak, herri eremuak, eraikuntzak eta informazio eta komunikazio sistemak. Irisgarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea, abenduaren 4koa) garatzen du.

140. artikulua.- Aldi baterako araudia.

Ordenantza hau promulgatu baino lehenagotik dauden establezimenduek, baldin ordenantzan xedatutakoak betetzen ez badute, ondoko baldintzak bete behar dituzte:

- 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.

141. artikulua.- Egokitzeko 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 egin, 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 Udalarri jakinarazi behar dio, hartara Udalekoek egiaztatzeko bisita egin dezaten. Bisita horren ostean egindako txostena aldekoa bada, establezimenduko titularrak kontrol plaka (142. artikuluan aipatua) jasoko du.

b) Jarduerak instalazio proiekturik ez badu, eta establezimendua 140. artikuluko a) eta b) baldintzen arabera egokitzen bada, artikuluko honetako a) idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio. Aurkeztutako dokumentuak establezimenduaren Jarduera Kaltegabea Irekitzeko Udala Baimenaren espedientean artxibatuko dira.

Egokitzearen arrazoiak 140. artikuluko c) baldintza bada, instalazio proiektua aurkeztu behar da, irekitzeetan bezala.

142. 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 eman go 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 dela 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, 141.

Artículo 138.- 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 139.- Ambito 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.

Además, es de aplicación el desarrollo de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad: Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 140.- 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) 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 141.- 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 142.

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 140, 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 140 se presentará Proyecto de Instalación como si de una apertura se tratara.

Artículo 142.- 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

artikuluaren deskribatutako prozedura amaitutakoan emango da kontrol-plaka.

143. artikulua.- Zigor espedienteak.

Bi urteko epea igaro ondoren, kontrol-plaka eskatu ez duten establezimendu guztien aurka zigor espedienteak hasiera emango zaio. Alegazio epearen ostean jarduera itxeko erabaki daiteke.

144. artikulua.- Kontrol-plaka mantentzea.

Kontrol-plakan dauden datu guztiak irakurtzeko moduan egongo dira. Datuen bat ezabatuta edo aldatu izanaren arrastoak izango baltu, jardueraren jabeak beste plaka bat eskatu beharko du. Gainera, gertakizun horretan egongo liratekeen baldintzen arabera, zigorra aplikatu lekioko.

145. artikulua.- Egokitzetik salbuestea eta neurri zuzentzaileak.

Baldin 140. 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 egokitzat dituen neurri zuzentzaileak betetzea.

146. artikulua.- Establezimenduak kategoriatan sailkatzea.

Establezimenduen kategoriatan araberako betebeharrak eskatu-ko zaizkie. Hartara, ordenantza honen ondorioetarako, jarduerak kategoriatan sailkatu ditugu:

* A kategoriatan: 50 m² baino eraikitako azalera txikiagoa hartzen duten establezimenduak.

* B kategoriatan: Berdin, 50 eta 100 m² bitartean.

* C kategoriatan: Berdin, 100 eta 200 m² bitartean.

* D kategoriatan: Berdin, 200 eta 500 m² bitartean.

* E kategoriatan: Berdin, 500 m² baino handiagoa.

147. artikulua.- Edukierari buruzko zehaztapenak.

Establezimenduen edukiera honela zenbatu behar da: azalera 2 m²-ko, pertsona bat.

Jardueraren titularrak establezimenduen okupazio mailaren etengabeko kontrolaren erantzule da. Beraz, hark kontrolatu behar du establezimenduen instalazio baimenan nahiz kontrol-plakan ezarritako edukiera ez gaititzea.

148. artikulua.- Kategoriatan aldatzea.

Establezimenduen titularrak eraikitako azalera gehitzea erabakitzen bada, eta horrek establezimenduen kategoriatan aldatzea baldin badakar, kategoriatan 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, obrak eragindako zati, zerbitzu edo instalazioak ordenantzara egokitzea. Ondorioz, ez dute baimenik jasoko berritze nahiz egokitzeak eragindako ezaugarri zaharrak mantentzeko obrak, baldin ezaugarri horiek Ordenantzaren xedatutakoarekin bat ez badatoz.

149. artikulua.- Establezimenduetan eskura izan beharreko agiriak.

Establezimenduetan honako dokumentuak edukitu 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 142. artikuluan adierazitako txostenak.

2. idatz zatia. Egiturazko baldintzak.

150. artikulua.- Sestra baino beherago dauden lokalak.

Kanpoko sestraren azpitik dauden lokalak Ordenantzaren jasotako jardueraren baterako bakarrik erabili daitezke, baldin sestraren eta establezimenduko zoruaren arteko aldea 4 m baino gutxiagokoa bada.

151. artikulua.- Sarbide eskaileren eraikuntza baldintzak eta baldintza teknikoak.

Establezimendu horien eskailerekin ondoko baldintzak bete behar dituzte:

de esta Ordenanza, se concederá la Placa de Control una vez finalizado el procedimiento descrito en el artículo 141.

Artículo 143.- 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 144.- 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 aplicarse, según las circunstancias que concurrieran en el hecho.

Artículo 145.- Exención de la adaptación y medidas correctoras.

Si la adaptación de los establecimientos existentes a que se alude en el artículo 140 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 146.- 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:

* Categoría A: Pertenecen a esta Categoría todos los establecimientos que ocupen una superficie total construida menor de 50 m².

* Categoría B: Idem. entre 50 y 100 m².

* Categoría C: Idem. entre 100 y 200 m².

* Categoría D: Idem. entre 200 y 500 m².

* Categoría E: Idem. mayor de 500 m².

Artículo 147.- Determinaciones del Aforo.

El aforo de un establecimiento se determinará contabilizando una persona por cada 2 m² 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 148.- 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 149.- 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 142 de estas Normas.

Apartado 2. Requisitos de tipo estructural.

Artículo 150.- 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 del suelo del establecimiento sea inferior a 4 m.

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

Las escaleras de estos establecimientos cumplirán con los requisitos siguientes:

a) T/h erlazioa eskailera osoan zehar konstantea izango da eta 2 t/h erlazioa beti 60 baino handiagoa eta 65 baino txikiagoa izango da, non t maila arteko neurria den, 13 cm-tik 18,5era bitartekoa izango dena, eta h maila gainaren neurria izango den, gutxienez 28 cm-koa izango dena.

b) Eskudelak jarri behar dira ondoren ezarritakoetan:

- * 1,50 m baino gutxiagoko zabalerean eskudela bat jarri behar da, gutxienez.
- * Eskudela bi jarriko dira 1,50 eta 2,40 m bitartean.
- * 2,40 m baino gehiagoko zabalerean, adierazitakoez gain, tarteko eskudela ere jarri behar da.
- * Eskudelak jartzean, 16/83 Dekretuaren (Eusko Jaurlaritzako Traba Arkitektonikoak Kentzeko Araudiari buruzkoa, abenduaren 19koa) 7. artikuluko 3. paragrafoan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

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 argizatzea 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.

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 zona araberakoa. Gutxienezko zabalera 120 cm dira. Sarbide diren zona erabilera publikokoa ez bada (biltegia, 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, azalarekin behar bezala berdinduta.

152. 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, 90º-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.

153. artikulua.- Sarbideen gutxienezko zabalera librea.

Bai ateek bai eskailerek, araututako gutxienezko zabalera % 95 baino handiagoa den gutxienezko zabalera librea izan behar dute.

154. artikulua.- Sarbide arrapalen eraikuntza baldintzak.

3 eskailera maila baino gutxiago behar dituzten hustuketa bideen desnibelak igarotzeko zati horizontaletan, % 8 baino malda gutxiagoko 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 151.c artikuluan xedatutakoa bete behar dute.

155. artikulua.- Sarbideko ate bikoitzen baldintzak.

Ekainaren 11ko 171/1985 Dekretuak, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Politika eta Garraio Sailarena, 1.º 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

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) 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 152.- 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 153.- 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 154.- 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 151.c.

Artículo 155.- 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

izango dela, orriak 80 cm zabal badira eta 1,60 metro izango dela 120 cm zabal badira.

156. 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 handiago bada:

A kategoriako establezimendua: 120 cm.

B eta C kategorietako establezimenduak: 100 cm.

D eta E kategorietako establezimenduak: 80 cm.

157. artikulua.- A kategoriako 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 apaingarriak badaude. puntu horretako garaiera libre 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 ateak kanporantz ireki behar du. Era berean, gutxienezko garaiera 2,50 m-koa da, eta establezimenduan eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horietako garaiera libre ezin izango da 2,35 m baino txikiagoa.

158. artikulua.- B kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- B kategoriako establezimenduetara sartzeko ateak, kanpoko sestraren maila berean izanik, gutxienez 80 cm-ko zabalera izan behar du. Kanporantz zabaldu behar da. Establezimenduen gutxienezko garaiera 2,80 m-koa da, baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude. puntu horretako garaiera libre 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 erdian artean 3 m-ko tarte egon behar da gutxienez, fatxadaren lerrotik neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdian artean 3 m-ko distantzia egon behar da gutxienez.

159. artikulua.- C kategoriako sarbideen baldintzak, sestraren arabera.

1.- C kategoriako establezimenduetara sartzeko ateak, kanpoko sestraren maila berean izanik, gutxienez 120 cm-ko zabalera izan behar du. Kanporantz zabaldu behar da. Orri bikoitzeko ateak jar daitezke. Orri bakoitzaren gutxienezko zabalera 80 cm da. Era berean, bi ate jarri ahalko dira, B kategoriako ateentzat zehaztutako ezaugarriekin. Establezimenduen gutxienezko garaiera 3 m-koa da. Baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horretako garaiera libre ezin izango da 2,70 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 erdian artean 5 m-ko tarte egon behar da gutxienez, fatxadaren lerrotik neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdian artean 5 metroko distantzia egon behar da gutxienez.

160. 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. Gutxienezko zabalera hori orri bikoitzeko atekin betetzen bada, bi orriak simetrikoak izan behar dira.

2.- Bi sarbide jar daitezke. Ate bakoitzaren gutxienezko zabalera 120 cm da. Bigarren aukera hori nahitaezkoa da eraikitako 250 m² baino gehiagoko azalera duten lokaletan.

3.- Kasu guztietan, ateak kanporantz ireki behar dira. Establezimenduen gutxienezko garaiera 3,20 m-koa da. Baldin haren punturen batean eskaileradun elementuak nahiz apaingarriak badaude, puntu horretako garaiera libre ezin izango da 2,80 m baino txikiagoa.

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 156.- 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 157.- 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 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 158.- 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 159.- 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 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 160.- 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 m².

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.- 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 erdian artean 8 m-ko tarte egon behar da gutxienez, fatxadaren lerrotik neurtuta. Era berean, bi eskaileren beteguneen erdian artean 8 m-ko distantzia egon behar da gutxienez.

161. 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 horiek 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:

$A=0,72 N$; 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 izan.

5.- Establezimendua kanpoko sestraren mailan ez badago, 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 ateeetan bukatuko dira. Hurbilen dauden bi ateen zentroen 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 arabera 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 140 cm izango da.

Kasu hauetan, sarbideko ateen gutxieneko zabalera eskailera edo arrapalarako ateratzen den zabalaren % 90 izango da.

162. 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 azalaren % 50.

163. artikulua.- Irteerak.

1.- A, B, C eta D kategoriako 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.

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 161.- 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:

$A= 0,72 N$, 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 exigidas, 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 162.- 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 163.- 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.- 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 fatxadaren 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 zabalera izango da 30 m. Gehi 1.500 pertsonatik gorako edukieraren 100 pertsonako beste metro bat.

164. 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 bereziak 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 m²-koa da, eta gutxieneko garaiera 2,20 m-koa.

165. 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 aldiz, 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 m²-koa da emakumeentzakoan, eta 3 m²-koa gizonentzakoan. Gutxieneko garaiera 2,20 metrokoa da.

166. 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 konketa gainean xaboi dosifikatzailea eta ispilua izatea.

2. atala. Instalazioen baldintzak.

167. artikulua.- Egurats-berritzearen definizioa.

Ordenantza honen ondorioetarako, hau hartuko da egurats-berritzetzat: publikoaren aisialdirako ezarritako establezimendu-zonetako aireztatzea. Egurats-berritzea modu natural nahiz mekanikoan egin daiteke, kasu bakoitzean ezarritako mugekin.

168. 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 gaintzen badu kanpoko sestra.

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 m. un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

Artículo 164.- 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 m² y la altura mínima de 2,20 metros.

Artículo 165.- 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 m² para el de señoras y de 3 m² para el de caballeros. La altura mínima será de 2,20 metros.

Artículo 166.- 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 167.- 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 168.- 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.

169. artikulua.- Egurats-berritze naturalerako baldintzak.

Egurats-berritze naturala eta zuzenean kanpora doana, xafla eraisgarri osatutako saretoen bidez egin behar da. Saretoen (bat edo gehiago) azalera, guztira, modu horretan aireztatu beharkeko azalera erabilgarriaren % 1 edo handiagoa izan behar da.

170. 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.

171. 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 barrera altxatzea, 170. artikuluan ezarritako baldintzetan eraikina gainditu arte.
- * Eraikinetik tximiniara tarte horizontal bat uztea, eragindako eraikinaren babes zonatik kanpo geratzeraino. Babes zona horren mugak 172. artikuluan adierazi ditugu.

172. artikulua.- Beste eraikinei ez eragiteko 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 goihera baino dagoen garaiera-tartea bezainbestekoa edo handiagoa bada. Edonola ere, distantzia hori ezin da 10 m baino txikiagoa izan.

173. 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.

174. 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 kanpoko estaltzeko fatxadak duen tratamendua erabili behar da, hartara eraikinaren itxurarekin bat etortzeko.

175. 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 ezaugarriei jarraiki.

Sistema hori A, B eta C kategorietako establezimenduetan jarri behar bada, aire kutsatuaren huste zirkuitua fatxadara bidera daiteke. Horrelakoetan, zirkuituaren sekzioa irteera abiadura 1 m/s baino txikiagoa izateko bestekoa izan behar da.

176. 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 aparatuek dituzten gainerako zonak) egurastea.

177. artikulua.- Kanpai bidezko geletako aire erauzketa.

Sukalde geletako aire erauzketa keak jasotzeko kanpaiaren bidez egingo da. Airean esekitako solidoak eta koipeak atxikitzeko filtroak eduki beharkeko 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.

Artículo 169.- 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 170.- 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.

Artículo 171.- 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 170.
- * 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 172.

Artículo 172.- Condiciones de no afectación 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 173.- 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 174.- 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 175.- 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 176.- 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 aquellos.

Artículo 177.- 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.

178. 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.

179. artikulua.- Sukalde eta sukalongoen garaiera.

Bai sukaldeek, bai sukalongoek, gutxienez 2,50 metroko garaiera izango dute.

180. artikulua.- Gas-erregaia duten sukaldeetarako baldintzak.

1.- Erregaitzat butano gasa, 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.

181. artikulua.- Komunetak 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 esklusiboak 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 esklusiboak erabiliz ataraziko da. Egurats-berritze mekanikoko sistemen ebakuaziorako (depresioz egindako ebakuazioa) ezarritako irizpideei jarraituz diseinatuko dira hodi horiek.

182. 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 ahal dira, baldin, usainak kanporatzeagatik edo zaratagiteagatik, ingurune bizigarriari eragozpenik sortzen ez badiote.

183. artikulua.- Berokuntzako baldintzak.

Establezimendu publikoetako berokuntzarako, ur beroa, presio txikiko lurrina eta berokuntza elektrikoa erabili ahal dira, kasu bakoitzerako Industria Ministerioak araututako xedapenetan ezarritako baldintzei jarraituz. Halaber, termoegurasteko sistema erabili ahal da. Kontuan izan beharko dira, hodiak diseinatzeko, ordenantza honetan eguraste sistema mekanikoetarako emandako arauak.

184. artikulua.- Instalazio elektrikoetako baldintzak.

Establezimenduetan egindako instalazio elektrikoek buruz, haien ikuskapena eta kontrola Eusko Jaurlaritzako Industria Saileko lurralde ordezkaritzak egin beharko duela jotzen da. Voltaje Txikiko Arautegi Elektroteknikoari eta ohar osagarriei jarraituz diseinatu beharko dira instalazio horiek.

185. artikulua.- Argien baldintzak eta motak.

Establezimenduan jartzea eskatzen den argi motak diseinatzeako, 151. artikuluan ezarritako 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.

Artículo 178.- 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 179.- Altura de cocinas y oficios.

Tanto las cocinas como los oficios tendrán una altura mínima de 2,50 metros.

Artículo 180.- 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 181.- 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 182.- 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 183.- 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 184.- 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 RETBT e Instrucciones Complementarias.

Artículo 185.- 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 151, 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.

Behar diren seinalezatze 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 ezaugarriengatik ebakuatzean istripuak sor ditzaketen eraikuntza elementuak adieraztea.

Seinaleztatzeko argiak nahitaezkoak izango dira honako haue-tan:

- * C, D eta E kategorietako establezimendu guztietan.
- * Kanpoko sestratik behera dauden establezimendu guztietan, lokalaren kategoria edozein dela ere.
- * Euren ezaugarriengatik argi arruntak 10 luxetik behera jais-tea aurreikus dakiekeen establezimenduetan (diskotekak, pub-ak, dantzalekuak, eta abar).

186. artikulua.- Larrialdiko argiak.

1.- E kategorioako establezimenduek eta kanpoaldeko sestratik behera dauden establezimendu guztiak, 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 berariazko agindua jasotzen dutenek baino ez dute nahitaez instalatu beharko.

187. 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 behar dute.

188. artikulua.- Itzalgailuak.

Jarri beharreko itzalgailuak establezimenduaren kategoriaren eta ezaugarrien arabera izango dira. Zenbat jarri erabakitzeko, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

a) A, B eta C kategorietako establezimenduak. 6 kg-ko hauts balioanitzeko 2 itzalgailu, 21 A-113 B eragingarritasunekoak, jarri behar dira.

b) D eta E kategorietako establezimenduak: Hauts balioanitzeko itzalgailu bat instalatu behar da eraikitako 124 m² bakoitzeko edo horren zati bakoitzeko.

189. artikulua.- Suteetako ur-hartuneak.

1.- E kategorioako establezimendu guztietan eta 250 m² baino gehiagoko azalera eraikia duten D kategorioakoetan, suteetako ur-hartune hornituak instalatu behar dira.

2.- Ordenantza hau indarrean sartu baino lehenago zeuden establezimenduak, E kategorioakoak direnean baino ez daude suteetako ur-hartuneak instalatzera behartuta.

3.- Suteetako ur-hartune hornituen kopurua mugatzeko, ondo-ko irizpideak erabili behar dira:

- * Lokal guztia hartu behar du haren eragin eremuak.
- * Maukaren gehieneko luzerak 15 m-koa izan behar du.
- * Suteetako ur-hartune hornitu baten eta hurbilen duenaren arteko gehieneko tarteak 50 m-koa da. Lokal bateko edozein puntutatik suteetako ur-hartune hornitu hurbilenera ezin dira 25 m baino gehiago egon. Distantzia horiek benetako ibilbideetan neurtu behar dira.
- * Establezimendura sartzeko atetik 5 m baino gutxiagora beti instalatu behar da suteetako ur-hartune bat. Ez da atea erabiltzeko traba izan behar.

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.
- * 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 186.- 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 187.- 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 188.- 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 21 A-113 B.

b) Establecimiento de Categorías D y E: Se instalará un extintor de polvo polivalente por cada 124 m² de superficie construida o fracción.

Artículo 189.- 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 m².

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.- Instalaturako suteetako ur-hartune hornituek 45 mm-ko diametro izan behar dute. Horrez gain, martxoaren 1eko 279/1991 Errege Dekretuaz onartutako CPI-96 oinarriko erakuntza arauko 20.3 artikuluan xedatutako ezaugarriak bete behar dituzte.

5.- CPI-96 Araua errazago interpretatzeko (aurreko paragrafoetan zehaztutako atalei dagokienez), eta gure udalerrian egindako instalazioetan batasuna lortzeko, diseinu eredu bat proposatu da, eta horri egokitu beharko zaizkio instalazioak. Proiektugileek hartutako edozein erabaki, eta proposamenarekin bat ez datorrena, dagokion analisi kalkularen bidez justifikatu behar da:

- a.- Hartunearen eskema eta hodi sarea.
- b.- Suteetako ur-hartune hornituen eskema.

6.- Karga-ahoa instalatzea ez da nahitaezkoa izango. Instalaturako gero, 70 mm-ko bi hartune jarri beharko dira.

190. artikulua.- Sua detektatzeko sistema.

1.- E kategoriako establezimendu guztiek sua automatikoki detektatzeko sistema izango dute. Sistema honek jarduera kokatuta dagoeneko eraikinaren barneko eta kanpoko aldeetan alarmak izango ditu.

2.- Azalera eraikia 1.000 m² 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.

191. 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.

192. artikulua.- Sutatik babesteko sistema mantentzea.

Establezimenduetako suteen aurkako instalazioak behar bezala funtzionatzen dutela eduki behar dira. Jardueraren titularra da instalazio horiek mantentzearen arduraduna.

193. artikulua.- Suteen aurkako sisteman mantentze berezia behar dutenak instalatzea.

1.- Suteetatik babesteko instalazioen artetik, hauek dira mantentze berezia behar dutenak:

- * Larrialdiko argiak.
- * Seinalezatzeko argiak.
- * Su-itzalgailu mugikorak.
- * Suteetako ur-hartune hornituek.
- * Detektatze eta alarma sistema automatikoak.

2.- Horietako instalazioen bat duten establezimenduen enpresa nahiz pertsona adituarekin horiek mantentzeko kontratua sinatu behar dute. Kontratu horrek urtean behin ikuskatzeko aldizkakotasuna bermatu behar du gutxienez.

194. artikulua.- Instalazioak berraztertzea.

1.- Arau hauetako 193. artikuluan jasotakoa betetzeko berraztertzeak egiten direnean, establezimenduen 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 laburrean konpondu behar da. Anomaliak konpondu ondoren txosten berria egin behar da.

195. artikulua.- Berraztertzeen txostenak.

Aurreko artikuluan zehaztutako berraztertzeen txostenak gordezko beharra dute establezimenduetako titullarrak, gutxienez 5 urteko epean.

3. idatz zatia. Laburpen taula

196. artikulua.- Ordenantza honek eragindako jardueren zerrenda.

Ordenantza hauek xedatzen dituzten aginduek hurrengo establezimendu publikoak eta aisialdiko jarduerak arautuko dituzte:

- * Edaritegiak, tabernak, kafetegiak eta antzekoak.
- * Disko-tabernak.

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 279/1991, de 1 de marzo.

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 en nuestro municipio, se propone un diseño tipo al que deberán ajustarse tales instalaciones. Cualquier solución adoptada por los proyectistas distinta a la propuesta, deberá ser justificada mediante el correspondiente cálculo analítico:

- 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 190.- 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 m².

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 191.- 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 192.- 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 193.- 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 194.- Revisión de las instalaciones.

1.- En las revisiones efectuadas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 193 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 195.- 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 196.- 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.

- * Pubak, barra amerikarrak eta antzekoak.
- * Kultura, aisialdi edo gastronomía elkarteak.
- * Jatetxeak.
- * Joko eta ausazko jokoen aretoak.
- * Dantzalekuak.
- * Ikuskizunak dituzten festa aretoak.

139. artikuluan xedatutakoaren arabera, ordenantza honek arautzen dituen jardueren zerrenda adibide gisa ematen dela ulertu behar da; beraz, horietako baten antzekoak edo berdinak diren jarduerak ere arautuko ditu Ordenantzak, nahiz eta beste merkataritza izen bat eduki.

197. artikulua.- Laburpen taula.

LABURPEN TAULA							
		AIREZTAPEN MEKANIKOAK	ITZALGAILUAK	SUH	DETEKTATZEA ETA ALARMA	ARGITERIA LARRIALDIA	SEINALEZTAPENA.
A	KANPOKO MAILAN	EDOZEIN	2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN	EDOZEIN	BAI	186. ARTIKULUA
KATEGORIA	BESTE MAILA BATEAN	171 2 ART.(188. ART.)	EDOZEIN	EDOZEIN	BAI	BAI	BAI
B	KANPOKO MAILAN	EDOZEIN	2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN	EDOZEIN	BAI	186. ARTIKULUA
KATEGORIA	BESTE MAILA BATEAN	171. ARTIK.	2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN	EDOZEIN	BAI	BAI
C	KANPOKO MAILAN	EDOZEIN	2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN	EDOZEIN	BAI	BAI
KATEGORIA	BESTE MAILA BATEAN	171. ARTIK.	2 (188. ARTIKULUA)	EDOZEIN	EDOZEIN	BAI	BAI
D	KANPOKO MAILAN	BAI	1X125 m ²	>250 m ²	EDOZEIN	BAI	BAI
KATEGORIA	BESTE MAILA BATEAN	BAI	1X125 m ²	>250 m ²	EDOZEIN	BAI	BAI
E	KANPOKO MAILAN	BAI	1X125 m ²	BAI	191. ARTIKULUA	BAI	BAI
KATEGORIA	BESTE MAILA BATEAN	BAI	1X125 m ²	BAI	191. ARTIKULUA	BAI	BAI

Artículo 197.- Cuadro Resumen.

CUADRO RESUMEN

		VENTILACIÓN MECÁNICA	EXTINTORES	B.I.E.	DETECCIÓN Y ALARMA	ALUMBRADO EMERGENCIA	SEÑALIZAC.
CATEGORIA	A NIVEL EXTERIOR	INDISTINTO	2 (ART. 188)	INDISTINTO	INDISTINTO	SÍ	ART. 186
A	A DISTINTO NIVEL	ART. 171 2 (ART. 188)	INDISTINTO	INDISTINTO	SÍ	SÍ	SÍ
CATEGORIA	A NIVEL EXTERIOR	INDISTINTO	2 (ART. 188)	INDISTINTO	INDISTINTO	SÍ	ART. 186
B	A DISTINTO NIVEL	ART. 171	2 (ART. 188)	INDISTINTO	INDISTINTO	SÍ	SÍ
CATEGORIA	A NIVEL EXTERIOR	INDISTINTO	2 (ART. 188)	INDISTINTO	INDISTINTO	SÍ	SÍ
C	A DISTINTO NIVEL	ART. 171	2 (ART. 188)	INDISTINTO	INDISTINTO	SÍ	SÍ
CATEGORIA	A NIVEL EXTERIOR	SÍ	1X125 m ²	>250 m ²	INDISTINTO	SÍ	SÍ
D	A DISTINTO NIVEL	SÍ	1X125 m ²	>250 m ²	INDISTINTO	SÍ	SÍ
CATEGORIA	A NIVEL EXTERIOR	SÍ	1X125 m ²	SÍ	ART. 191	SÍ	SÍ
E	A DISTINTO NIVEL	SÍ	1X125 m ²	SÍ	ART. 191	SÍ	SÍ

4. idatz zatia. Eraikuntzako baldintza espezifikoak.

198. artikulua.- Ordenantzako eranskinaren xedea.

1.- Eranskin honen helburua hurrengo establezimenduen eraikuntza baldintza zehatzak ezartzea da:

- * Kafe-teatroa edo kafe-abestokia.
- * Dantzalekua edo dantza aretoa.
- * Ikuskizunak dituen festa 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 baldintzetera ez badira moldatu.

Hala ere, dauden establezimenduak zabaltzeko baimena eman daiteke, nahiz eta jarduera horretarako eskatzen den gutxieneko azalera ez bete, baldin zabalkuntza horrekin sarbide berriak edo herri bide batera edo herri bide bati zuzenean loturiko esparru ireki batera ematen duten ebakutzeko 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, eranskina 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 partikularretara zehazten den epean ez badira moldatzen (azalerari, garaierari, sarbideei eta ebakutzeko bideei dagokienez ezinezkoa izan ezik), Udalak, udal zerbitzu teknikoan txostena ikusita eta interesdunari entzunaldia eskainita, hirigintzako arau hauetan xedatzen diren artetik beste izen bateko jardueraren batean kalifikatuko du; betiere, benetan egiten den jarduerari hobekien egokitzeko dena.

- * Pubs, Barras Americanas y similares.
- * Sociedades culturales, recreativas y/o gastronómicas.
- * Restaurantes.
- * Salas de juegos y de azar.
- * Discotecas.
- * Salas de fiestas con espectáculos.

En conformidad con lo establecido en el artículo 139, 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 197.- Cuadro Resumen.

Apartado 4. Condiciones constructivas específicas.

Artículo 198.- 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.

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.

199. artikulua.- Jardueren arabera baldintza partikularrak.

1.- Arau hauek egitura motaren edo instalazioen inguruan xedatzen ez dituzten baldintzei dagokienez bete behar diren aginduak eza-gutzeko dagokion udal Ordenantzara jo beharko da.

2.- Azalera.

Kafe-teatro edo kafe-abestokiak, dantzalekuak edo dantza aretoak, betiere Udal Ordenantzako (establezimendu publikoetako eta jolas jardueretako eraikuntza alderdiei buruzkoa) 146. artikuluko D kategorian (azalera eraikia, guztira, 200 eta 500 m² 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 m²-tik gorakoa).

3.- Edukiera.

a) Establezimendu horien edukiera honela zenbatu behar da: guztira dagoen azalera eraikitako 1,5 m²-ko, pertsona bat. Ebakutzeko bideen neurriak, sarbide kopurua eta sarbide hauen zabalera arestian aipaturiko Ordenantzak xedatutakoaren arabera egingo dira.

b) Lehendik dauden establezimenduetako sarbideek eta ebakutzeko bideek xedatutako arauak (dagokien edukieraren arabera) bete ezin dituztenean, establezimenduei edukiera murriztuko zaie hurrengo formulen arabera:

* Kanpoko mailan egonda $N = A / 1,5$; beste maila batean egonda $N = A / 2$ (non $N =$ baimendutako pertsona kopurua eta $A =$ sarbideen zabalera, cm-tan neurtuta).

4.- Lokal hauen gutxieneko garaiera librea hurrengoak izango da:
 $h = 3 + s / 2.000$ (non $h =$ gutxieneko garaiera, m-tan; $s =$ guztizko azalera eraikia, m²-tan).

5.- Kamerinoak.

Artistentzako kamerinoak nahitaezkoak dira kafe antzokietan edo kafe abestokietan, bai eta ikuskizunak dituzten dantzalekuetan ere. Bi izango dira, eta D kategoriatik lokaletan gutxieneko azalera 9 m² erabilgarri eta E kategoriatik 12 m² izango da.

Kamerinoen garaiera gutxienez 2,50 metrokoa izan beharko da. Aireztapen behartua, ateratze lokalizatua eta estalkira ematen duen ebakuzioa (establezimenduen orokorra izan daitekeena) izango ditu.

6.- Eszenatokia.

4. atalaren kasu berberetan izango da nahitaezkoa eszenatokia. Luze-zabalean, gutxienez 25 m² erabilgarri izango ditu; eta hondoa gutxienez 5 metrokoa izango du. Gutxieneko garaiera librea, eszenatokiaren gainetik lokalaren sabairaino, 2,5 metro izango da.

Eszenatokia ezin da egon dantza egiteko pistan edo ikusleak kokatzen diren lekuan. Eszenatoki mugikorak edo flotatzaileak jar-tzeko, edota aurreko arauetako bat aldatzeko (horren beharra behar bezala arrazoitzen denean), pertsonen ziurtasuna erabat bermatu behar da. Beraz, baimena eman daiteke, aldez aurretik audientzia emanda eta behar diren txosten teknikoak aztertuta.

7.- Dantza pista.

Dantza egiteko pista dantzalekuetan, dantza aretoetan, ikuski-zunak dituzten festa aretoetan eta antzekoetan nahitaezkoa da. Gutxieneko azalera lokalaren azalera erabilgarri osoaren % 15 izan-go da, eta inoiz ez da 30 m² baino gutxiagokoa izango.

Pista honek bere nahitaezko azalera gutxitu, estutu edo murriz-tzen 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 aldez aurretik eskatzen badu eta lokalak aipaturiko bal-dintzak betetzen dituen pista badauka.

VII. TITULUA. LUR HIRITARREZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK

200. artikulua.- Zona banaketa.

A.- Arau hauen ondorioetarako, eta EUSKAL AUTONOMIA ERKI-DEGOKO NEKAZARITZAREN ETA BASOGINTZAREN ETA NATURA INGURUNEAREN SEKTOREKAKO LURRALDE PLANean proposa-tutako zona banaketaren arabera, lur hiritarrezina honela banatzen da:

1. zona. Izkiko Parke Naturaleko zona babestua.

64/1998 Dekretuaren (1998ko martxoaren 31) bidez onartutako Izkiko Parke Naturaleko Baliabide Naturalak Antolatzeko Planari jarrai-kiz.

Artículo 199.- 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.- Superficie.

Los cafés-teatro o cantante, discotecas o salas de baile, deberán estar incluidas como mínimo en la Categoría D del artículo 146 de la Ordenanza Municipal de los aspectos constructivos de establecimientos públicos y actividades recreativas (Superficie total construida entre 200 y 500 m²).

Las salas de fiesta con espectáculos, bingo, casinos o similares, deberán estar incluidos en la categoría E del artículo citado (superficie total construida mayor de 500 m²).

3.- Aforo.

a) El aforo de estos establecimientos se determinará contabilizando 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 establecido 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 establecen, 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 $N =$ número de 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 m².

5.- Camerinos.

Los camerinos de artistas son obligatorios para los cafés-teatro o cantante y salas de fiesta con espectáculo. Serán dos, con superficie mínima de 9 m² útiles cada uno en los locales de Categoría D y de 12 m² 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 cubierta 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 m² 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 completamente distinta de la de la pista de baile o zona de espectadores. La utilización 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 seguridad de las personas, siendo posible su autorización previa audiencia 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 m².

Esta deberá permanecer totalmente expedita de muebles y obstáculos que reduzcan, estrechen o disminuyan su espacio obligatorio.

Está prohibida la actividad de baile en los locales que no dispongan de la correspondiente licencia municipal, que podrá otorgarse excepcionalmente previa solicitud del interesado si el local dispone de pista en las condiciones señaladas.

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 200.- Zonificación.

A.- A los efectos de estas Normas y según la zonificación propuesta por el PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO NATURAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, el Suelo No Urbanizable queda dividido en:

Zona 1. Zona de Protección del Parque Natural de Izki.

Según el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Izki, aprobado por el Decreto 64/1998, de 31 de marzo de 1998.

1-A zona. Erreserba integraleko zona.

Alkanduzko putzuaren inguruan dagoen eremua, gutxi gorabehera 40 hektareakoa. Interes natural handikoa da zona hori. Zuhaitz geruzaz ari garela, hainbat espezie dago: haritzak, pagoak, urkiak, haltzak... Oro har, zuhaitz handiak dira nagusi, eta hori ez da oso ohikoa lurraldearen gainerako tokietan. Inguruan dendrocopos medius espeziearen dentsitate handiak daude; espezie hori urria da penintsulan, eta arriskuan dago. Espezie hori basoko ekosistema heldu eta ongi kontserbatuen adierazle da.

1-B zona. Erreserba zona.

Ekologia balio handiko eremuak daude Arluzea, La Muela eta Soila gailurretan: Izkiko sakana, Los Ríos, San Romango urkidia, Apellanizko Agiñal, Arizulo errekaen iturriko zohikaztegiak eta Kapildui mendiaren hegoaldeko magala.

1-C zona. Zainketa Aktiboko Zona.

Interes naturaleko eremuak dira, eta haien kontserbazioa egun-ego erabilerak mantentzeko lotzen zaio.

1-D zona. Aurreratze zona.

Lurrari emandako erabilera ez dela egokia jotzen den eremuak hartzen ditu, zonaren kontserbaziorako emaitza negatiboak izan dituen. Zona horien adibide dira honako hauek: San Kristobalگو hego magaletako tuparen eta buztinaren erosioa edo La Muelako eta Soilako baso berritzeak.

1-E zona. Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza bultzatzeko zona.

Ekologia kalitate handirik ez duten eremuak dira, eta haietan nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza dira erabilera nagusiak; erabilera horiek egokiak direla eta hobetzeko aukerak dituztela jotzen da.

1-F zona. Eraberritzeko zona.

Atauriko meategi ustiaketaren eremua hartzen du; hainbat hondakindegia eta erauztegun txiki daude.

1-G zona. Inguruko zona.

Plano egokietan definitzen diren parkearen mugen inguruko eremuari dagokio.

2. zona. Baso babeseko zona.

Nagusiki egungo erabileraeratik, eta batzuetan erabilera arrazoiengatik (arriskuak, arrozen babes...) zuhaitzak izateko izaera argia duten lurrak hartzen ditu. Bertako basoak, natura interes handikoak, nahiz espezie aloktonoen landatzeak barne hartzen ditu.

Baso erabilerako zona guztiak kategorian bakarrean sartzen dira. Izan ere, ekoizpen eta babes funtzioak elkarri lotzen zaizkie zona horietan.

3. zona. Mendi urria babesteko zona.

Zuhaitzik gabeko edo zuhaitz urri edo narriatutakoak dituzten zonak dira. Sastrakako zonak daude bertan, landareen eboluzioaren ondoriozkoak, lehen eta oso aspalditik zuten ganadua murriztean edo basoak ustiatzeko utzi diotenean sortuta. Batzuetan lurzorua gutxi (zona karstikoak) edo malda handia dituzte zona horiek, eta horrek zuhaitziak edota zuhaitz bakartuak landatzearen gomendioa dakar berekin, alde batetik, arriskuak mugatzeko, eta bestetik ganadua gidatzearen alde egiteko.

Luberri gabeko lurrak, narriatuak ere sartzen dira, eta muinoetako beheko aldeetan edo landaketen arteko muinoetako sastraka edo lare zonetan edo sasiz jositako zuhaitzen artean daude. Bertan, gaur egun ez dago nekazaritzarik, ganadu gutxi eta erretzeko egurra hartzea besterik ez. Gaur egungo joera zuhaitzen estalkia pixkanaka berreskuratzean datza. Erabilera zinegetikoa ohikoa da, zona horrek fauna babesteko duen balio kontuan hartuta.

4. zona. Menditar larreen zona babestua.

Kota garaietako soropil leun eta sarriak dira, abeltzaintzako aprobetxamendu intentsibokoak (urtarokoak), eta tradiziozko artzain kulturari lotuak. Bestalde, sastrakak kenduta edota bestelako metodoen bidez larreak hobetu diren mendiko aldeak ere sartzen dira, bai eta duela gutxi ezarritako larreak ere.

Zona 1-A. Zona de Reserva Integral.

Zona de unas 40 ha. aproximadamente, situada en las proximidades de la charca de Alcanduz. Esta zona reúne un interés natural elevado. En el estrato arbóreo se dan cita diversas especies: robles, hayas, abedules, alisos, etc. En general dominan los ejemplares de grandes portes, no siendo este hecho muy frecuente en el resto del territorio. En la zona se han encontrado elevadas densidades de Dendrocopos medius, especie escasa y amenazada a nivel peninsular. Esta especie es indicadora de ecosistemas forestales adultos bien conservados.

Zona 1-B. Zona de Reserva.

Corresponden con zonas de muy alto valor ecológico, localizadas en los crestones de Arluzea, La Muela y Soila, el barranco de Izki, Los Ríos, el abedular de San Román, el Agiñal de Apellaniz y los enclaves turbosos de la cabecera del arroyo Arizulo y de la ladera sur del monte Kapildui.

Zona 1-C. Zona de Conservación Activa.

Se corresponden con áreas de interés natural y cuya conservación va unida al mantenimiento de los usos actuales.

Zona 1-D. Zona de Progresión.

Comprende áreas en las cuales el uso que se le ha dado al suelo se considera que no ha sido el adecuado y ha tenido resultados negativos para la conservación de la zona. Son ejemplos de estas zonas: las erosiones de los materiales margocarcillosos de las laderas meridionales de San Cristóbal o las repoblaciones forestales de La Muela y Soila.

Zona 1-E. Zona de Potenciación Agrícola-Ganadero-Forestal.

Comprende aquellas áreas en las que sin existir una gran calidad ecológica, los usos predominantes son los agrícolas, ganaderos y forestales, considerándose éstos adecuados y con posibilidades de mejora.

Zona 1-F. Zona de Restauración.

Comprende el área de la explotación minera de Atauri, en la cual existen una serie de escombreras y frentes de extracción de pequeñas dimensiones.

Zona 1-G. Zona Periférica.

Corresponde al área entorno a la delimitación del parque definida en los planos correspondientes.

Zona 2. Zona de Protección Forestal.

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas.

Todas las zonas de uso forestal se integran en una única categoría, ya que en ella las funciones producción y protección están interrelacionadas.

Zona 3. Zona de Protección Monte Ralo.

Se trata de zonas no arboladas o con arbolado ralo o degradado. Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la ancestral carga ganadera que soportaban o por abandono de la actividad forestal. En ocasiones, estas zonas poseen escaso suelo (zonas kársticas) o elevada pendiente y ello conlleva la recomendación de favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favorezcan el manejo del ganado.

Se consideran también los terrenos no roturados, degradados, que se corresponden con zonas de pasto/matorral o arbolado en monte bravo que ocupan los cerros entre cultivos o las partes bajas de las laderas. En ellos el uso agrario actual es prácticamente inexistente, limitándose a una baja carga ganadera o extracción de madera para leña y su tendencia actual es la progresiva recuperación de la cubierta arbolada. Un uso frecuente es el cinegético, dado el valor como refugio de fauna de estas zonas.

Zona 4. Zona de Protección de Pastos Montanos.

Son aquellos céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intensivo, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados.

5. zona. Nekazaritzako eta abeltzaintzako balio estrategiko handiko zona.

Zona horiek ikuspegi estrategiko batetik ikusten dira nekazaritzako sektorearentzat, eta zona mantentzea eta kontserbatzea lehen-tasuntzat jotzen da bestelako erabileren aldean. Gaitasun agrológico handiena duten lurak nahiz sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren lurak (nekazaritza ustiatze modernoak, errentagarriak edota iraunkorrak direlako) sartzen dira bertan.

6. zona. Trantsizioko paisaia landatarra babesteko zona.

Produzitzeko, balio estrategiko handiko zonak (malda handie-nekoak) eta belardiz eta zuhaitz multzo txikiz estalitako (mosaiko moduan) landek baino gaitasun txikiagoa dituzten lur landuak dira. Balio estrategiko handiko nekazaritza eta ganaduko zonen edo baso zona handien mugakideak dira, erabileraren joera, bokazioz, horien bien arteko bat izaren delarik.

7. zona. Ingurumenaren hobekuntza babesteko zona.

Zona narriatuak dira, lur gutxi dute eta gaur egun higitzen ari dela ikus daiteke argi eta garbi. Zona horietan ahalik eta azkarren egin behar dira ekosistema hobetzeko eta lehengoratzeko lanak, baliabideak galtzen ez jarraitzeko.

8. zona. Harrobiak.

Eraikuntzarako edo lan publikoetarako harea edo harria ateratzeko aire zabaleko ustiapenak.

9. zona. Babes bereziko zona.

Euskadin natura interes berezia duten zonak plangintzako dokumentu eta estudioetan inbentariatu eta balioztatu dira. Estudio horietan proposatutako zerrenda horietan, Lurralde Antolakuntzari buruzko Jarraibideetako Natura Intereseko tokien zerrenda nabarmentzen da, zehatza eta bateratua delako.

Zerrenda horretako toki batzuk, Europa kontuan izanda, habitata garrantzitsu eta bereziak izateagatik, Natura 2000 Sarean sartzeko eta Kontserbazioko Zona Bereiztat hartzeko hautatu dira (1997ko abenduaren 23ko Gobernuaren Erabakia; 2000ko azaroaren 28ko Erabakian berrikusia). Natura 2000 Sarea EEEko habitat naturalak eta basoko fauna eta landaretza kontserbatzeari buruzko 43/92 Artetzarauko jarraibideei jarraikiz ezarri zen. Natura 2000 Sarekoak dira, berebat, erabaki horietan Hegaztiak Bereziki Babesteko Eremu (HBBE) izendatutako tokiak.

Eremu horretan sartzen dira Entziako Parke Naturala (hor dago Igoingo sakana), mendebaldeko Gasteizko Mendiak, Sabandoko Aldaiako malkarrak eta Olandinako aintzira Apellanizen.

10. zona. Burdinbide berdeko zona babestua.

Vasco-Navarro burdinbidearen trazatu zaharraren alde bakoitzetik 50 m-ko zabalerako bi zerrenda hartzen ditu.

PR. Gainazaleko Uren Babes Zona.

Ubideetako ertzetan lur hiritarrezinean hurrengo kategoria ezarzen da: «Azaleko urak babesteko Lur Hiritarrezina». Euskal Autonomia Erkidegoko ibaietako eta erreketako ertzak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planak xedatzen dituen azpikategiak ditu.

Zehazten diren ubide guztietarako zatiketa ezartzen da eta zati horiek 5 kategoria dituzte, puntu bakoitzean ibaiadarren arroaren azaleraren arabera. Hurrengo eskala proposatzen da, hain zuzen ere:

TARTEEN KATEGORIAK	IBAIADARRAREN ARROAREN AZALERA KM ² -TAN.
PR5	C > 100 km ² , urtegiak, lakuak eta urmaelak.
PR4	50 km ² < C ≤ 100 km ² .
PR3	10 km ² < C ≤ 50 km ² .
PR2	1 km ² < C ≤ 10 km ² .
PR1	C ≤ 1 km ² .

Hirigintzaren aldetik landa eremuko ertza kategoria duten ertzetan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxieneko tarte hau gordeko da, nahitaez:

50 m urtegien kasuan eta ibaien tarteetan ibaiadarraren arroa C > 100 km² denean.

30 m ibaien tarteetan kasuan ibaiadarraren arroa 10 < C ≤ 100 km² denean.

15 m erreken tarteetan kasuan ibaiadarraren arroa 1 < C ≤ 10 km² denean.

Ur isurketen kasuan eta 1 km² baino ibaiadarraren arroa baino txikiagoa duten ubideen kasuan Uren Legeak xedatutakoa aplikatuko da.

Zona 5. Zona de Protección Agroganadera de Alto Valor Estratégico.

Estas zonas son consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Zona 6. Zona de Protección de Paisaje Rural de Transición.

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que las zonas de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico o con amplias Zonas Forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

Zona 7. Zona de Protección de Mejora Ambiental.

Se trata de zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual, en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

Zona 8. Canteras.

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o piedra para la construcción ó las obras públicas.

Zona 9. Zona de Especial Protección.

Las áreas de especial valor naturalístico en el País Vasco, han sido inventariadas y evaluadas en sucesivos estudios y documentos de planificación. Entre los listados propuestos en dichos estudios destaca, por su exhaustividad y consensuación, el listado de lugares de Interés Naturalístico de las DOT.

Algunos de los lugares de dicho listado, por la importancia y singularidad de los hábitats que abarcan, a nivel europeo, han sido seleccionados (Acuerdo de Gobierno, de 23 de diciembre de 1997 y revisado en Acuerdo del día 28 de noviembre de 2000) para su posterior designación como Zonas Especiales de Conservación, a integrar en la Red Natura 2000, establecida a partir de las directrices de la Directiva CEE 43/92 relativa a la Conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. También formarán parte de esta Red Natura 2000 aquellos lugares designados como ZEPAs (Zonas de Especial Protección para las Aves) en esos mismos acuerdos.

Se incluyen en esta área el Parque Natural de Entzia, en el que se encuentra el Barranco de Igoroin, los Montes de Vitoria orientales, el Monte Arboro, los escarpes de la "Aldaia" de Sabando y la Laguna de Olandina en Apellaniz.

Zona 10. Zona de Protección de la Vía Verde.

Corresponde a dos franjas de 50 m. de anchura a cada lado del antiguo trazado del ferrocarril "Vasco-Navarro".

PR. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

Se establece en las márgenes de los cauces en suelo no urbanizable la categoría de "Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales" con las subcategorías derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se establece para el conjunto de los cursos de agua contemplados su segmentación en tramos de 5 categorías en función de la superficie de la cuenca afluyente en cada punto. Concretamente se propone la siguiente escala:

CATEGORÍAS DE TRAMOS	SUPERFICIE EN KM ² DE CUENCA AFLUYENTE
PR5	C > 100 km ² , embalses, lagos y lagunas.
PR4	50 Km ² < C ≤ 100 km ² .
PR3	10 Km ² < C ≤ 50 km ² .
PR2	1 Km ² < C ≤ 10 km ² .
PR1	C ≤ 1 km ² .

En las márgenes categorizadas según la componente urbanística como Márgenes en ámbito rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de:

50 m. para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluyente C > 100 Km².

30 m. para los tramos de ríos con cuenca afluyente 10 < C ≤ 100 km².

15 m. para los arroyos con cuenca afluyente 1 < C ≤ 10 km².

Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a 1 km² será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

Antolamendu espezifikoko dokumentaziorik ez duten Lehen-tasuneko Natura Intereseko Zonetako ertzak dituzten zatietan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxienez 50 metroko tartea utzi behar da.

Mantendu beharreko tarte horiek lur naturala aldatzea dakarren edozein esku-hartzetan aplikatuko dira (eraikuntzak, instalazioak eta edozein motatako eraikinak —finkoak zein desmontagarriak—, lur berdinketak, lur mugimenduak, eta abar), eta hurrengo salbuespenak izango dituzte: herrilan edo azpiegituren instalazioei dagozkienak edo kultur ondarea babesteko ekintzak, behar bezala arrazoituak.

LUR HIRITARGARRIAREN ertzetan ubidearen ondoko lur librearen erabilgarritasunak ertzetako antolamendu espazial zabalagoa ahalbidetzen du, ikuspuntu hidraulikotik zein hirigintza eta ingurumenaren ikuspuntutik.

Ertz horietarako, eraikuntza aldentzeko arauak proposatzen dira. Arau horiek ertzetan dagoen landaretza babestu behar dute, eta uholdeei aurre egiteko behar diren bideratzeko obrak bermatu behar dituzte.

Eraikuntzarako proposatzen diren gutxieneko tartea 15 metrokoak dira, eta hiritartze plataformarakoak, 5 metrokoak.

LUR HIRITARGARRIAN ertzak arautzen duen irizpide orokorra: ibaia, ibaia izateaz gain, hiri paisaiaren konfigurazioan berebiziko garrantzia duen elementua dela, eta natura ingurunea hiri barrura sartzeko bide ezin hobea dela.

Helburu honek bi faktore uztartu behar ditu: alde batetik, uholdeak saihesteko hartzen diren neurri hidraulikoak, eta, bestetik, ibaien ubideetatik hurbil dauden interes kulturalen ondarearen elementuak zainduko direla bermatzen duten konpromiso irtenbideak.

Hirigintza osagarrien arabera, HIRI ARTEKO KOMUNIKAZIOEN AZPIEGITUREK OKUPATUTAKO ERTZEN kategoria duten ertzetan Landa Eremuko Ertzetarako aplikatzen den gutxieneko tartea aplikatuko da. Hala eta guztiz ere, kasu honetan hiri arteko komunikazioen sare orokorrei dagozkien azpiegiturak ezartzeak ingurumenean sortzen dituen kalteak konpondu behar ditu.

Ertz eta erreken sektoreko lurralde planak zehazten dituen babes eremu hauek euri sare osoan eragina izango dute, nahiz eta batzuetan ubide hauek planoetan islatuta egoten ez diren.

PC. Bide-komunikazioen zona babestua.

Hurrengo zonak izango ditu:

- Jabetza publikoko zonak.
- Zorgune zonak.
- Atxikipen zonak. Zona horiez gainera, honako lerroak ere ezarri dira:
- eraikuntza muga.
- zerbitzu publiko orokorren muga.

Herri jabariko zona hurrengoa da: errepideek okupatzen dituzten lurrek eta haien elementu funtzionalek; autobideetan, autobietan eta bide lasterretan, zortzi metro zabaleko lur zerrenda batek; bestelako errepideetan, hiru metro zabaleko zerrenda batek. Lur zerrenda hori bidearen alde bietan izango da, eta lur-berdinketako kanpo-ertzetatik neuruko da, errepidearen ardatzari horizontalean eta perpendikularrean jarraituz.

Zorguneko zona: Errepidearen bi aldeetako bi lur zerrenda izango dira errepideetako zorgune. Barrualdetik, jabetza publikoko zona izango da muga. Kanpoaldetik, lur-berdinketaren kanpoaldeko ertze-kin paraleloak diren bi lerrok mugatuko dute, 25 m-ra autobide, autobia eta bide lasterretan, eta 8 m-ra gainerako errepideetan.

Atxikipen zona: Errepidearen bi aldeetako bi lur zerrenda izango dira errepide bateko atxikipen zona. Barrualdetik, zorgunea izango da muga. Kanpoaldetik, berriz, lur-berdinketaren kanpoaldeko ertze-kin paraleloak diren bi lerrok mugatuko dute, 100 m-ra autobide, autobia eta bide lasterretan, eta 50 m-ra gainerako errepideetan (kanpoaldeko ertzetatik hartuko dira neurriok).

Kultura Intereseko Ondasun Higiezinaren Zona Babestua.

Hirigunetik kanpo dauden arkeologia aztarnategien eta kultura interesekotzat katalogatutako beste ondasunen inguruan (edo horiek erdigune dituztela), 100 m-ko zabalera edo erradioa duten lur eraztunek edo zirkuluek osatzen dute.

B.- BALDINTZATZAILA GAINJARRIAK.

Lurralde Antolakuntzari buruzko Jarraibideek proposaturiko antolakuntzako kategoria horiei gainjarrita, haien gainean jarduera jakinak

En los tramos con márgenes en Zonas de Interés Naturalístico Preferente, que no dispongan de documentos de ordenación específica, debe respetarse un mínimo de 50 m a la línea de deslinde del cauce público.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones, o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

En los márgenes de SUELO URBANIZABLE la disponibilidad de suelo libre colindante con el cauce permite una ordenación espacial más amplia de sus márgenes, tanto desde el punto de vista hidráulico, como urbanístico y medioambiental.

En estos márgenes se plantea una normativa para los retiros de la edificación que favorezca la preservación de la vegetación de ribera existente y que garantice la viabilidad de las obras de encauzamiento necesarias, en su caso, para la defensa ante las inundaciones.

Los retiros mínimos planteados para la edificación son de 15 m de 5 m para la plataforma de urbanización.

El criterio general que preside la regulación de los márgenes en SUELO URBANO es la consideración del río, además de cómo tal, como un elemento de la máxima importancia en la configuración del paisaje urbano y como un vehículo privilegiado para la integración del medio natural en el interior de las ciudades.

Este objetivo deberá compatibilizarse con las intervenciones hidráulicas que se adopten para la prevención de inundaciones y con las soluciones de compromiso que se diseñen para garantizar la preservación de los elementos del patrimonio de interés cultural enclavados en la proximidad de los cauces de los ríos.

En las márgenes consideradas según la componente urbanística como MÁRGENES OCUPADAS POR INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES INTERURBANAS, se aplicará el régimen de retiros mínimos establecido para las Márgenes en Ambito Rural, con la particularidad de que en este caso se deberá asumir la incidencia que sobre el medio natural se deriva de la implantación de las infraestructuras correspondientes a las redes generales de comunicaciones interurbanas.

Estas zonas de protección previstas en el Plan Territorial Sectorial de márgenes y arroyos y la legislación de aguas, afectarán en todo caso a la totalidad de la red pluvial con independencia de que los cursos estén o no grafiados en los planos.

P.C. Zona de protección de las comunicaciones viarias.

Constará de las siguientes zonas:

- de dominio público.
- de servidumbre.
- de afección, y se superponen además a las mismas, las siguientes líneas:
- límite de edificación.
- de servicios públicos generales.

Constituye la zona de dominio público: los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras.

Zona de afección: la zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

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.

B.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

Superpuestos a las anteriores categorías de ordenación propuestas por las DOT, se establecen unos condicionantes que limitan

egiteko modua mugatzen duten baldintzatzaile batzuk ezarri dira, betiere kasu bakoitzeko arriskuaren edo egoeraren arabera. Honako hauek dira:

B1.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

Baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten lurpeko akuiferoen betetzeguneei dagozkie, betiere, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak egindako EAEko akuiferoek kutsatzeko duten arriskuaren mapako irizpideei jarraikiz.

Zona horietako antolamenduaren irizpideak izan behar du lurra kutsa dezaketen jarduerak saihestea eta zona horietan beharrezko diren nekazaritza eta basogintza jarduerak ahalik eta gehien zaintzea. Ezinbesteko arrazoiak medio, jarduera horiek zona horietan jarri behar badira, lurpeko urei kalterik egingo ez zaienaren bermea eskatuko da.

B2.- Eremu higagarriak.

Litologiako eta erliebeko ezaugarriak direla eta, fenomeno higagarriak izateko aukera oso handiak dituzten eremuak dira, Jarraibideetako eta Nekazaritzaren eta Basogintzaren eta Natura Ingurunearen Sektorekako Lurralde Planeko Higadura Eredua aplikatuta lortzen diren emaitzekin bat.

Higatzeko arrisku handi duten zonetan zuhaitz eta zuhaixken estalkia mantendu behar da, estalki hori jadanik badagoenean, edo ezarri eta hedatu egingo da landareen estalki urria dagoenean, higadura fenomenoaren kontra babesteko elementu nagusi gisa.

201. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak.

1.- Zona horietan landa zaletasuna nagusi denez, artikulua honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jarduera horiek izan behar dituzten ezaugarriak eta baldintzei buruzko azalpen orokorra eta kontzeptuen azalpena eginez. Ezinbesteko baldintza da hori zona bakoitza babesteko helburuekin bateragarria izatea.

Nolako eraikuntza erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu behar da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluan zehaztutako eraikuntza erabilerak, betiere erabilera horiek artikulua honetako 2. puntuan zehaztutako ezaugarri eta baldintzak betetzen badituzte.

Zona hauetako lehentasunak kontuan hartuta eta arau hauetako 7. artikuluan esandakoarekin bat, artikulua hau irakurtzean interpretazio kontrajarriak sortzen badira, interpretazio estuena eta babesleena hartuko da ontzat.

Kanpoko publizitatea: Debeakututa dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendi hegalak, arbolak, eta abar) propaganda eta iragartzeko txartelak jarzea.

Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): Lur hiritarrezinako zona guztietan honakoak instalatzeko baimena ematen da: dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satellite bideko komunikazioa igorri eta hartzeko estazioak.

Baimen horiek lortzeko, indarrean den legediak ezartzen dituen izapideak bete behar dira. Lur Hiritarrezinako Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko apirilaren 9ko 1346/76 Legegintzako Errege Dekretuaren testu berrituko 85. artikulua ezartzen duenari jarraituz, landa ingurunean onura publikoko edo gizarte intereseko eraikuntzak eta instalazioak baimen daitezke. Horretarako, artikulua horretan bertan eta Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 44.2. artikuluan onartutako prozedura erabili behar da, hau da, ebazteko esku-mena duen organoari dagokio behin-behineko onartzea; orobat, erabaki hori 15 eguneko jarri behar da jendaurrean, eskatutako baimenari buruz behin betiko ebazpena onartu baino lehen.

Berebat, antena kopurua justifikaziorik gabe handi dadin saihesteko, eta instalatutako azpiegituraren baterako erabilera sustatzeko, telefonia konpainiei eskatuko zaie idatziz aurkez dezaten konpromiso bat, instalatutako dorrean beste telefonia operadoreak instalatzea baimenduko dutela adieraziz.

2.- ERABILERA ETA JARDUERA BAIMENDUEN ZERRENDA

A.- EAE-KO NEKAZARITZAREN ETA BASOGINTZAREN ETA NATURA INGURUNEAREN SEKTOREKAKO LURRALDE PLANAREN ARABERAKO ZONA BANAKETA.

1. zona. Izkiko Parke Naturaleko zona babestua.

BALIABIDE NATURALAK ANTOLATZEKO PLANeko eta ERABILERA ETA KUDEAKETA ARAUTZEKO PLANeko preskripzioak aplikatuko dira.

la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades, según el tipo de riesgo o situación particular que se presenta en cada caso. Son los siguientes:

B.1.- Areas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a evitar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a localizar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

B.2.- Areas Erosionables.

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural.

En las zonas con altos riesgos erosivos se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos.

Artículo 201.- 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 el 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.

Infraestructuras Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B: Se permite la instalación en todas las zonas de Suelo No Urbanizable de torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite.

La obtención de estos permisos deberá cumplir los trámites exigidos por la legislación vigente. Según lo dispuesto en el artículo 85 del R.D. Legislativo 1346/76 de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, mediante el procedimiento previsto en el propio artículo 85 y en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, consistente en la aprobación inicial por el Órgano competente para resolver y en el sometimiento a información pública durante 15 días, antes de aceptar la resolución definitiva acerca de la autorización instada.

Asimismo, a fin de evitar la proliferación injustificada del número de antenas, y para fomentar el uso conjunto de la infraestructura instalada, se exigirá el cumplimiento, por parte de las compañías de telefonía, de la condición consistente en la presentación, por escrito, del compromiso de permitir la instalación de otras operadoras de telefonía en la torre inicialmente instalada.

2.- RELACION DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZADAS.

A.- ZONIFICACION SEGÚN EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO NATURAL DE LA CAPV.

Zona 1. Zona de Protección del Parque Natural de Izki.

Serán de aplicación las prescripciones del PLAN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y EL PLAN RECTOR DE USOS Y GESTION.

2. zona. Baso babeseko zona.

la erabat onura publikoko mendiak (OPM) direnez, espazio horiek arautzen dituen legedia Arabako mendien erregimena arautzen duen 13/86 Foru Arauan (1986-08-13ko ALHAO) jasotzen da.

- Nekazaritzako erabilera: Nekazaritzako ustiatzeari lotutako eraikin eta erabilera osagarri guztiak debekatuta daude, ureztatzeak azpiegiturak salbu.

- Abeltzaintzako erabilera: Zona horietan, ganaduaren ustiatzeari lotutako eraikuntza eta azpiegitura berri guztiak daude debekatuta, abeltzaintza estentsibo tradizionalari lotutakoak salbu: bordak, hesiak, uraskak, eta abar.

- Kartografiako, Administrazioiko, eta abarreko seinaleztapen-elementuak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

- Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satellite bideko komunikazioa igorri eta hartzeko estazioak. Honako baldintzak dutenak ere sartzen dira:

. Baso ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, basogintza, energia edo horrelako beste arazoengatik nahitaez lur horri lotetsirik egon behar dira.

. Ez dira Plangintzako Arautegiko 76.3. artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.

. Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

3. zona. Mendi urria babesteko zona.

- Abeltzaintza: Zona horietan, ganaduaren ustiatzeari lotutako eraikuntza eta azpiegitura berri guztiak daude debekatuta, abeltzaintza estentsibo tradizionalari lotutakoak salbu: bordak, hesiak, uraskak, eta abar. Jabetza pribatuen kasuan bakarrik onartzen da ganadu produktioko ustiatzeak ezartzea, bai eta erabilera horri lotutako eraikuntzak (etxebizitza barne), hostozabalik gabeko mendi urriko zonetan, herriguneetatik gertu. Eta instalazio horiek guztiak Administrazioaren zerbitzuen baiezko txostena izan behar dute egin baino lehenago.

- Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satellite bideko komunikazioa igorri eta hartzeko estazioak. Honako baldintzak dutenak ere sartzen dira:

. Baso ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, basogintza, energia edo horrelako beste arazoengatik nahitaez lur horri lotetsirik egon behar dira.

. Ez dira Plangintzako Arautegiko 76.3. artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.

. Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

4. zona. Menditar larreen zona babestua.

la erabat onura publikoko mendiak (OPM) direnez, espazio horiek arautzen dituen legedia Arabako mendien erregimena arautzen duen 13/86 Foru Arauan (1986-08-13ko ALHAO) jasotzen da.

- Abeltzaintza: Zona horietan, ganaduaren ustiatzeari lotutako eraikuntza eta azpiegitura berri guztiak daude debekatuta, abeltzaintza estentsibo tradizionalari lotutakoak salbu: bordak, hesiak, uraskak, eta abar.

- Basogintza: Basoa ustiatzeari lotutako azpiegitura guztiak debekatuta daude, suteei aurre hartzekoak izan ezik.

5. zona. Nekazaritzako eta abeltzaintzako balio estrategiko handiko zona.

- Nekazaritza eta abeltzaintza: Eraikuntza horiei lotutako edozein erabilera nekazaritza sailen baiezko txostena edo hauek ezarritako prozeduren txostena, eraikuntzak egin aurretik.

- Mintegiak eta berotegiak.

- Nekazaritza eta ureztatze azpiegiturak.

Zona 2. Zona de Protección Forestal.

Por tratarse prácticamente en su totalidad de Montes de Utilidad Pública (MUP), la legislación que rige estos espacios se recogen en la Norma Foral 13/86 Reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Álava (BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava 13-08-1986).

- Uso agrícola: Todo tipo de construcciones y usos auxiliares ligados a la explotación agrícola quedan prohibidos, excepto las infraestructuras para el regadío.

- Uso ganadero: Se prohíben todo tipo de nuevas construcciones e infraestructuras ligadas a la explotación ganadera en estas zonas, excepto las asociadas a la ganadería extensiva tradicional: bordas, cercados, abrevaderos, etc..

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

- Infraestructuras Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B, tales como torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, y aquéllas 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 elegido por razones científicas, topográficas, de silvicultura, energéticas o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3ª del Reglamento de Planeamiento.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Zona 3. Zona de Protección de Monte Ralo.

- Ganadero: Se prohíben todo tipo de nuevas construcciones e infraestructuras ligadas a la explotación ganadera en estas zonas, excepto las asociadas a la ganadería extensiva tradicional: bordas, cercados, abrevaderos, etc. Únicamente en el caso de propiedades de carácter privado se admite la ubicación de explotaciones ganaderas de producción, así como las construcciones ligadas a este uso (incluida la vivienda), en las zonas de Monte Ralo no cubiertas por frondosas y cercanas a los núcleos de población, que deberán someterse a un informe favorable de los servicios competentes de la Administración, con carácter previo a su realización.

- Infraestructuras Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B, tales como torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, y aquéllas 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, de silvicultura, energéticas o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3ª del Reglamento de Planeamiento.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Zona 4. Zona de Protección de Pastos Montanos.

Por tratarse prácticamente en su totalidad de Montes de Utilidad Pública (MUP), la legislación que rige estos espacios se recogen en la Norma Foral 13/86 Reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Álava (BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava 13-08-1986).

- Ganadería: Se prohíben todo tipo de nuevas construcciones e infraestructuras ligadas a la explotación ganadera en estas zonas, excepto las asociadas a la ganadería extensiva tradicional: bordas, cercados, abrevaderos, etc.

- Forestal: Se prohíbe todo tipo de infraestructuras ligadas al uso forestal, excepto las referidas a la prevención de incendios.

Zona 5. Zona de Protección Agroganadera de Alto Valor Estratégico.

- Uso agrícola y ganadero: Cualquier tipo de construcción vinculada a estos usos deberá someterse a un informe favorable de los servicios competentes de los Departamentos de Agricultura o procedimientos que ellos establezcan, con carácter previo a su realización.

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Nekazaritza biltegiak.
- Lurraren erabilerrari lotuta dauden abeltzaintzako eta auto-kontsumoko ustiapenei lotetsitako eraikuntzak.
- Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satellite bideko komunikazioa igorri eta hartzeko estazioak. Honako baldintzak dutenak ere sartzen dira:
 - . Landatar ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, basogintza, geografia, irakaskuntza edo horrelako beste arazoengatik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzua eskaintzeagatik hautatutako lurrari lotetsirik egon behar dute nahitaez.
 - . Ez dira Plangintzako Arautegiko 76.3. artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.
 - . Hondakinik sortzen ez dutenak (edo dagokion arroaren organoaren baimena aurkezten dutenak), edo estolderiaren sare orokorre zuzenean lotuta daudenak.
 - . Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.
 - . Ez dira akuiferoak babestearekin bateraezinak izan behar.
- Titularraren ustiatzeari edo hainbat ustiatzeari lotutako nekazaritza, mahastizaintza eta ardogintza industriak, eta udalerrian edo eskualdean daudenak.
- 6. zona. Trantsizioko paisaia landatarra babesteko zona.
 - Edozein motatako abeltzaintza erabilerei lotetsitako eraikuntzak.
 - Jabearren nekazaritza ustiatzean (eskualdean egon behar dena) lortutako nekazaritzako produktuak aprobetxatzeko nekazaritza industriak, baldin baimena Nekazaritza Sailari badagokio.
 - Nekazaritzako artisautzako industria
 - Nekazaritza ustiatzeari bati funtzionalki lotetsita dauden familia etxebizitzak eraikinak, ustiatzearen nekazariaren egoitza egonkor direnak. Erabilera honetan nekazaritza ustiatzeari bati 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 ingurunean jarri behar badira, baina kokagune zehatzik behar izan gabe.
 - Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satellite bideko komunikazioa igorri eta hartzeko estazioak. Honako baldintzak dutenak ere sartzen dira:
 - . Landatar ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, basogintza, geografia, irakaskuntza edo horrelako beste arazoengatik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzua eskaintzeagatik hautatutako lurrari lotetsirik egon behar dute nahitaez.
 - . Ez dira Plangintzako Arautegiko 76.3. artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.
 - . Hondakinik sortzen ez dutenak (edo dagokion arroaren organoaren baimena aurkezten dutenak), edo estolderiaren sare orokorre zuzenean lotuta daudenak.
 - . Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.
 - . Ez dira akuiferoak babestearekin bateraezinak izan behar.
- 7. zona. Ingurumenaren hobekuntza babesteko zona.

Erabilera hori gauzatzeko egokia izango da esku-hartzeko plan teknikoak bideratzea. Planean honakoak ezarriko dira: zona bakoitzean lortu beharreko xedeak, gaur egungo narriaduraren eragileak eta zuzentzeko modua, beste erabilerekin tratamendu integrala, eta abar.

 - Abeltzaintza: Abeltzaintza estentsiboa besterik ez da baimentzen, hala dagokionean, ez da inolako eraikuntzarik onartzen, ez eta larreak gobernatzeko jarduerarik ere.
 - Basoko erabilera: Basogintzako erabilerrari lotutako azpiegiturak, beharrezkoak badira, inguru horietako arazoak kontuan izanda diseinatu behar dira.
- 8. zona. Harrobiak.

Jarduera horretarako ezinbestekoa da Arabako Foru Aldundiaren baimena. Baimen hori, hirigintza lizentzia eman aurretik izapidetu

- Almacenes agrícolas.
- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.
- Infraestructuras Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B, tales como torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, y aquéllas en las que concurren estos requisitos:
 - . Que deban emplazarse en el medio rural, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, de silvicultura, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.
 - . Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3ª del Reglamento de Planeamiento.
 - . Que no generen vertidos (o que presenten la pertinente autorización del Organismo 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.
- Industrias agrarias vitivinícolas vinculadas a la explotación del titular o a un conjunto de explotaciones, situados en el municipio o la comarca.
- Zona 6. Zona de Protección de Paisaje Rural de Transición.
 - Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.
 - Industrias agrarias cuya autorización compete al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).
 - Industria artesanal agraria.
 - Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla. Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.
 - Campamentos de turismo.
 - 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.
 - Infraestructuras Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B, tales como torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, y aquéllas en las que concurren estos requisitos:
 - . Que deban emplazarse en el medio rural, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, de silvicultura, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.
 - . Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3ª del Reglamento de Planeamiento.
 - . Que no generen vertidos (o que presenten la pertinente autorización del Organismo 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 7. Zona de Protección de Mejora Ambiental.

Para la concreción de este uso será conveniente la tramitación de un Plan Técnico de Intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral del resto de usos, etc.

 - Ganadería: Únicamente podrá autorizarse, en su caso, el pastoreo extensivo, sin permitirse ningún tipo de construcción ni actuación de manejo de pastizales.
 - Uso forestal: Las infraestructuras ligadas al uso forestal, en caso de ser necesarias, serán especialmente diseñadas en función de la particular problemática de estas zonas.
- Zona 8. Canteras.

Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licen-

behar da, Lurraren Legeko 43.3. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritz.

Baimena eskuratzeko agiri hauek aurkeztu behar dira:

- Baimenaren gai den lur sailaren hedadura eta mugak zehazten dituen agiria. Kokapen plano a ere aurkeztu behar da, eta dauden eraikinak eta azpiegitura azaldu behar dira hor. Gainera, zehaztu egin behar da zein baliabide mota atera nahi den, produktuak zertarako erabiliko diren, non merkaturatuko, eta instalazioak non jarriko diren.

- Ahalmena duen teknikariak egindako ustiapenaren eta instalazioen proiektua.

- Ingurumenaren gaineko eraginaren estudioak.

- Ustiapenek eragindako natura eremua lehengoratzeko plana.

- Agregakinen erauzketak ubideetan edo uholdeen aurkako aurreikuspena duten guneeetan egiten badira, neurri zehatzak jarri behar dira pertsonak edo beherago dauden eraikin zein lurra arriskuan ez jartzeko. Debekaturik dago aldapa, uhar edo ubideetan materialak pilaetzea, baldin material horiek urak libre igarotzea oztopatzen badute eta materialak zein substantziak arrastatzeko arriskua badakarte.

9. zona. Babes bereziko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

. Espazioaren beraren osotasuna babesteko jarduerak (lur, lurpe, arboladi, fauna eta landaretzaren gainean eginkoak).

. Ikertzeko, zientzia zabaltzeko eta ingurumenaren gaineko hezkuntza-jarduerak.

. Aisialdiko, ibilzaletasuneko eta mendizaletasuneko jarduerak.

. Lurraren erabilerari lotetsitako abeltzaintza tradizionala.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

. Administrazio, kartografiako, seinaleztatzeari 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.

. Lurraren erabilerari lotetsitako abeltzaintza tradizionalerako behar diren eraikuntzak.

- Lurraren okupazio atzerazina dakarten erabilera berriak ezartzea, ingurune landatarrarekin bateragarriak denean baino ez dator bat eremu hauetako helburuarekin, betiere, erabilera berria ezartzea egoki bada, eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek arrazoitzen badute.

. Zuhaitzik gabeko habitaten kasuan, zona horiek ohiz kanpoko egin dituen tradiziozko erabilera eta jarduerak mantentzeko ahalegina egingo da.

. Lehendik dauden bideen edo komunikazio bideen inguruan baino ez dira eraikiko ogetarako eremu berriak, betiere, plan berezi batean, erabilera eta kudeaketa arautzeko plan baten edota bestelakoren baten bidez planifikatuta badaude, edota ingurunearen landa garapenerako edo sustapenerako beharrezkotzat jotzen badira.

10. zona. Burdinbide berdeko zona babestua.

- 9. zonan baimendutakoak.

PR. Gainazaleko Uren Babes Zona.

Oinarritzko Arau gisa, landa eremuari dagozkion ertzetan erabileren hurrengo erregulazioa ezartzen da, Lurralde antolamenduaren Arau zuzentzaileetan zehazten diren hauen sistema eta definizioaren arabera.

a) Bultzatzen diren erabilerak: Ingurumena babestea eta hobetzea.

b) Onar daitezkeen erabilerak, betiere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoa betetzearen menpe egongo dira. Aisialdi estentsiboa, aisialdi intentsiboa, ehiza eta arrantzarekin zerikusia duten jarduerak, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, erauzteko jarduerak, garraibideak, aireko hariteriaren lineak, lur azpiko lineak, izaera ez lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak (A motakokak), izaera ez lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak (B mota-

cia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Estudio de impacto ambiental.

- 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.

Zona 9. Zona de Especial Protección.

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.

. Ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo.

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.

. Las construcciones necesarias para la ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo.

- La nueva implantación de usos que supongan una ocupación irreversible de suelo únicamente se considera compatible con el objetivo de estas áreas en las modalidades compatibles con el entorno rural y siempre que su implantación resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

. En el caso de hábitats no arbolados, se procurará el mantenimiento de los usos y actividades tradicionales que han dado lugar a la excepcionalidad de estas zonas.

. Únicamente se construirán nuevas áreas recreativas en las cercanías de caminos o vías de comunicación ya existentes, siempre y cuando se encuentren planificadas desde un Plan Especial, Plan Rector de Uso y Gestión u otros y/o se justifiquen necesarias para el desarrollo rural o potenciación del entorno en cuestión.

Zona 10. Zona de Protección de la Vía Verde.

- Los autorizados en la zona 9.

P.R. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

Como Norma Básica en las márgenes correspondientes a ámbito rural se establece la siguiente regulación de usos de acuerdo a la sistemática y definición de los mismos determinados en las Directrices de Ordenación Territorial.

a) Usos propiciados: conservación y mejora ambiental.

b) Usos admisibles supeditados al cumplimiento de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco: recreo extensivo, recreo intensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, agricultura, invernaderos, ganadería, forestal, actividades extractivas, vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, edificios

koak), herri erabilerako eta gizarte intereseko eraikinak, nekazaritza ustiatzei lotetsitako egoitza isolatuak.

c) Erabilera debekatuak: Nekazaritza industriak (arrain haztegiak izan ezik), zabortegia eta hondakin solidoen hondakindegia, bizitoki bakartuak eta instalazio arriskutsuak.

Landa eremuko erabilerei buruzko oinarritzko arau hauek, betiere, Administrazio eskudunak LSPetan garatutako arau espezifikoe-kin osatuko dira.

PC. Bide-komunikazioen zona babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- . 7. zonan baimendutakoak.
- . Nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak eta, hala badagokio, baso-koak.
- . Jolas eremuak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- . Mintegiak eta berotegiak.
- . Nekazaritza eta ureztatze azpiegiturak.
- . Nekazaritza biltegiak.
- . Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintzako eta auto-konsumoko ustiapenei lotetsitako eraikuntzak.
- . Jolas eremuetako instalazioak.

- Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B mota-koak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satelite bideko komu-nikazioa igorri eta hartzeko estazioak. Honako baldintzak dutenak ere sartzen dira:

- . Landatar ingurunean kokatu behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topo-grafia, geografía, irakaskuntza edo horrelako beste arra-zoiengatik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeari zer-bitzua eskaintzeagatik hautatutako lurrari lotetsirik egon behar dute nahitaez.
- . Ez dira HPako 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horie-tako bat ere izan behar.
- . Hondakinik sortzen ez dutenak edo dagokion arroaren orga-noaren 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.
- . Nekazaritza ustiatzei bati funtzionalki lotetsita dauden etxe-bizitza familiarraren eraikinak, ustiatzeiaren jabearen egoitza egonkorra dena.

Erabilera honetan nekazaritza ustiatzei bati funtzionalki lotetsita dauden etxe-bizitza familiarraren eraikinak, ustiatzeiaren jabearen egoitza egonkorra dena.

Turismoko kanpalekuak.

- . Komunitate ekipamenduko eraikuntzak eta instalazioak, baldin, horietan egiten diren jarduera bereziak direla eta, landa ingurunean jarri behar badira, baina kokagune zehatzik behar izan gabe.
- . Errepideen zerbitzuguneak eta euren elementu funtzionalak. 25/1998 Legeak 2.8 artikuluan eta 21.1 artikuluan definitzen dituen puntu biak.

Erabilera eta jarduera hauetarako baimena emateko, 20/1990 Foru Araua (ekainaren 25ekoa, Arabako errepideei buruzkoa) bete behar da. Arau horrek kasu bakoitzean zaintza eremu bakoitzerako xedatzen duena kontuan hartuko da, zaintza eremu hori foru sarearen errepideari dagokionean.

Kultura Intereseko Ondasun Higiezinaren 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 zabalkundea egiteko eraikuntzak eta instalazioak.

B.- BALDINTZATZAILA GAINJARRIEKIKO ZONAK.

B1.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

- Nekazaritza eta basogintza jardueretan kontuan izan beharko dira nekazaritzako lanetan egoki jarduteko kodetik (abenduaren 22ko

de utilidad pública e interés social, residencial aislado vinculado a explotación agraria.

c) Usos prohibidos: industrias agrarias (salvo piscifactorías), escombreras y vertederos de residuos sólidos, residencial aislado e instalaciones peligrosas.

Esta regulación básica de los usos en ámbito rural se complementará con las regulaciones específicas que se desarrollan en los P.T.S. redactados por las administraciones competente.

P.C. Zona de Protección de las Comunicaciones Viarias.

Usos y actividades no constructivos:

- . Los autorizados en la Zona 7.
- . Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.
- . Areas recreativas.

Usos y actividades constructivos:

- . Viveros e invernaderos.
- . Infraestructuras agrarias y de riego.
- . Almacenes agrícolas.
- . Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.
- . Instalaciones de áreas recreativas.

- Infraestructuras Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B, tales como torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, y aquéllas en las que concurren estos requisitos:

- . Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera 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 R.P.U.
- . 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.
- . Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla.

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 Areas de Servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas. Ambos puntos definidos en el artículo 2.8. de la Ley 25/1998 y 21.1 de la misma.

La autorización para todos esos usos y actividades está condicionada al cumplimiento de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, atendiendo a lo que en ésta se establece para cada una de las zonas de policía en que se pueda estar en cada caso, cuando la zona de protección se refiera a una carretera de la Red Foral.

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).

B.- ZONAS CON CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

B.1.- Areas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias

390/98 Dekretua, Eusko Jaurlaritzarena) eratorritako irizpideak tratamendu herbizidak, landare osasunekoak edo ongarrienak aplikatzen direnean, hartara, akuiferoak kutsa ditzaketen dosiak saihestearren.

- Zona horietan simaurtegi, minda hobi, lurperatze hobi edota kutsatzaileak sor ditzaketan abeltzaintzako bestelako azpiegitura berriak eraikitzen badira, edukiera eta diseinu neurriak ezarri behar dira, akuiferoak kutsadurarengandik babestuko direla bermatze-arren. Hala, nekazaritzako lanetan egoki jarduteko kodetik eratorritako gomendioak jasoko dira, eta ildo horretan martxoaren 9ko 165/99 Dekretuan (jarduera baimena lortzeaz salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duena) zehazten diren neurriak bete behar dira.

- Akuiferoak kutsatzeko arrisku handiko zonetan ganaduari paraisoak kentzeko bainuontziak badaude, iragazgaitzak direla ziurtatu behar da, bai eta erabilera bakoitzaren ostean hondakin urak jasotzen direla ere.

- Karburatzaile edo lubrifikatzaileen gisako substantzien erabilera ikuskatu behar da, eta haiek isurtzea eta erabileraren ostean ontzi hutsak bertan behera uztea saihestu.

Erabilera baimenduetatik hurrengoak bazterten dira:

- Zaurgarritasun handiko edo oso handiko azpizonak.
 - . Berotegiak eta mintegiak.
 - . Zuzenean edo zeharka hondakinak sortzen dituzten abeltzaintzako ustiategiak.
 - . Garraio lineen instalazio laguntzaileak, materialetarako azaleko edo lur azpiko biltegiak dituztenak.
 - . Araztegiak.
 - . Obra hondakindegia eta hondakin solidoetako zabortegeak.
- Zaurgarritasun ertaineko azpizona.
 - . Berotegiak eta mintegiak.
 - . Zuzenean edo zeharka hondakinak sortzen dituzten abeltzaintzako ustiategiak.
 - . Garraio lineen instalazio laguntzaileak, materialetarako azaleko edo lur azpiko biltegiak dituztenak.
- Zaurgarritasun txikiko, oso txikiko edo atzemanezineko azpizona.
 - . Ez dago bazterten den jarduerarik.

B2.- Eremu higagarriak.

- Posible den heinean, azpiegituretako erabilera eta eraikuntzakoak saihestuko dira, nekazaritzako eta basogintzako erabilerei lotutako eraikuntzak eta azpiegiturak barne.

- Kudeaketa erraztearren, titular partikularreko eta libre erabiltzeko zona higagarriek katastroko erreferentzia ezarriko zaie.

- Higatzeko arriskuko zonetan antolatzeke planak egitea komeni da, erabileren tratamendu integrala egin eta gaur egungo erabilera batzuen kalterako beste erabilera batzuk bultzatzeko hartu beharreko neurriak ezarri ahal izateko.

3.- Artikulu honetako 1. puntuan zehaztutako erabileren araubideari dagokionez, nekazaritza ustiategizat (nekazaritzakoa, abeltzaintzako edo basogintzako) jotzen da, titularra erantzule dela, nekazaritza produktuak lortzen diren unitate tekniko eta ekonomikoa.

Ondoko jarduerak ez dira hartzen nekazaritza ustiategizat.

- a) Zalditegiak, ukui luak eta lasterketako zaldiek ariketak egiteko lurak.
- b) Txakurtegiak.
- c) Animalien saltokiak, hiltegiak.. baldin animaliak hazten ez badituzte.
- d) Lanerako animalien ustiategiak, baldin animaliak hazten ez badituzte.
- e) Larrugintzarako animalien haztegiak, edota txakur, katu eta apaingarritarako hegazti eta abarren espezieenak, eta abar.
- f) Nekazaritzako zerbitzuen enpresak.

4.- Aurreko 2. puntuan adierazitako erabilera eta jardueraz beste, debekatutaz joko dira aurreko puntuan zehaztutako erabileren artekoak ez diren erabilera guztiak, baita lurraren edozein aldaketa ere, oso aldaketa txikia izanagatik.

(Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuiferos.

- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuiferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad.

- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuiferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.

- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.

Se excluyen de entre los usos permitidos los siguientes:

- Subzona de muy alta y alta vulnerabilidad:
 - . Invernaderos y viveros.
 - . Explotaciones ganaderas que generen vertidos directos o indirectos.
 - . Instalaciones auxiliares de línea de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales.
 - . Plantas depuradoras.
 - . Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Subzona de media vulnerabilidad:
 - . Invernaderos y viveros.
 - . Explotaciones ganaderas que generen vertidos directos o indirectos.
 - . Instalaciones auxiliares de línea de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales.
- Subzona de baja, muy baja y sin vulnerabilidad apreciable:
 - . Sin ninguna exclusión.

B.2.- Areas Erosionables.

- Se evitarán, en la medida de lo posible, los usos de infraestructuras y usos edificatorios, incluidas las construcciones e infraestructuras ligadas a los usos agroforestales.

- De cara a facilitar la gestión, se realizará la referenciación catastral de las zonas erosionables de titularidad particular y de libre disposición.

- Es conveniente en las zonas con riesgo de erosión llevar a cabo Planes de Ordenación, que permitan un tratamiento integral de los usos y establezcan las medidas a tomar en caso de potenciar unos usos en detrimento de otros actualmente existentes.

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 perrerías.
- 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, incluyendo, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que esta sea.

Dena den, arau hauetako 66. artikuluko 1.d) eta 2.c) puntuetan jasotako ondorioetarako, 2. puntuari adierazitako erabilereiz gain, honako beste erabilerak ere bateragarritzat joko dira:

- Etxebizitza kolektiboa.
- Familia etxebizitza, eraikin bakoitzeko gehienez ere bi etxebizitza dituen.
- Komunitate ekipamendua.
- Eskulangintza eta arte produktuen industria.
- Turismo eta nekazaritza ostatuak (Nekazaritza eta Arrantza Sailaren 295/1988 Dekretua, turismo eta nekazaritzako ostatuaren modalitate sortzen duena).
- Kanpaldi bereziak nekazaritza ustiapeneko baserrietan (Euskal Autonomia Erkidegoko Kanpinen Antolamenduari buruzko 178/1989 Dekretua, uztailearen 27koa).

5.- Zonak gainjartzen diren kasuetan, betiere, zona bien babes-teko baldintza murriztaileenak errespetatuko dira.

202. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jardueri esleitutako hirigintzako parametroak.

Lur hiritarrezinean kokatuta dagoen eta zona horretan baimenduta ez dagoen erabilera duen edozein eraikuntza «hiri antolamendutik kanpo» geratuko da.

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 erabilerari lotutako nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei lotetsiak:

- . Eraikigarritasuna: 1 m²/m² lur sail hartzailearen gainean aplikaturik.
- . Lotesitako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan unitate) dagokiena, testu honen hurrengo artikuluko 2. puntuari ezarritako estandarren arabera.
- . Lur sail hartzailearen gutxieneko azalera: librea.
- . Gehienezko okupazioa: Lur-sail hartzailearen % 70%.
- . Gehieneko solairu kopurua: 2.
- . Erlaitz edo teilatu hegalerainoko garaiera: 8 m.
- . Mugetarainoko tartea: 5 m.
- . Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- . Landa bideetarainoko tartea: 6/1995 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: EAeko Ibaierzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.
 - . Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.
- . Lur hiritarren mugarako tartea: 100 m.

Minda sortzen duten ustiategiek, 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 simaurrekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Abenduaren 22ko 390/1998 Dekretuak ezarritakoari jarraituz, putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berberarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labean, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

Txerri azienden hazkuntzari lotutako jarduerak gai horren inguruan indarrean den legediaren arabera egingo dira.

Mintegiak eta berotegiak:

. Gehienezko okupazioa: Ustiaketa azalera funtzio izango da, jarraian azaltzen den moduan

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 66, puntos 1.d) y 2.c), de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto 2, los siguientes:

- Vivienda colectiva.
- Vivienda familiar con un máximo de dos viviendas por edificio.
- Equipamiento comunitario.
- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.
- Alojamientos turístico-agrícolas (Decreto 295/1988, 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 178/1989 de 27 de julio, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco).

5.- En los casos de superposición de zonas, en todo momento, se respetarán las condiciones de protección más restrictivas de ambas zonas.

Artículo 202.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.

Cualquier edificación situada en el Suelo No Urbanizable que tenga un uso no autorizado ni permitido en esa zona, quedará en situación de "Fuera de Ordenación".

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 m²/m² 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: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - . A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.
- . Separación al límite del suelo urbano: 100 m.

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, conforme al Decreto 390/1998 de 22 de diciembre.

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.

Las actividades vinculadas a la cría de ganado porcino se regirán por su legislación específica vigente.

Viveros e Invernaderos:

. Ocupación máxima: Será función de la superficie de explotación, de la siguiente manera:

< 10.000 m²15 %.
 > 10.000 m² < 20.000 m²10 %.
 > 20.000 m² < 60.000 m²7,5 %.
 > 60.000 m²5 %.
 . Mugetarainoko tartea: 2 m.
 . Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
 . Landa bideetarainoko tartea: 6/1995 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak babesteari buruzkoa) xedatutakoak.
 . Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 . Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaelearaino eta putzuetaraino: EAEko Ibaieratzak eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Plana.
 . Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.
 Lurraren erabilerari lotuta ez dauden abeltzaintzako ustiategiei lotetsitako eraikuntzak; arrain haztegiak; nekazaritzako ustiategiatik lotutako laborantzako produktuak aprobetxatzen dituzten nekazaritza industriak; eta laborantzako artisautza industria eta jarduerak.
 . Eraikigarritasuna: 0,50 m²/m².
 . Lotetsitako azalera: 2.000 m², lur sail bakarrean.
 . Gehieneko okupazioa: lur sailaren % 0.50 %.
 . Gehieneko solairu kopurua: 1.
 . Erlaitz edo teilatu hegalerainoko gehieneko garaiera: 5 m.
 . Mugetarainoko tartea: 10 m.
 . Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
 . Landa bideetarainoko tartea: 6/1995 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak 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, urmaelearaino eta putzuetaraino: EAEko Ibaieratzak eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Plana.
 Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.
 . Gorozki biltegiatik gorde beharreko gutxieneko tarteak:
 Ur-isurietara eta edateko uraren hodietara: 50 m.
 Bainu zonetara: 500 m.
 Herriguneetara: 500 m.
 Hornidura putzu eta iturburuetara: 500 m.
 . Lurraren erabilerari lotzen ez zaizkien abeltzaintzako ustiategiek 500 m-ko tartea gorde beharko dute lur hiritargarriaren mugatik.
 Erlategi berriak gutxienez hirigunetik 500 m-ra jarri behar dira, eta beharrezkoa izango da lehendik hirigunean dauden erlauntzak eramatea.
 Minda sortzen duten ustiategiek, 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 simaurrekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.
 Abenduaren 22ko 390/1998 Dekretuak ezarritakoari jarraituz, putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berberarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabiliko edo deuseztatu behar dira.
 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.
 Txerri azienden hazkuntzari lotutako jarduerak gai horren inguruan indarrean den legediaren arabera egingo dira.

< 10.000 m²15 %.
 > 10.000 m² < 20.000 m²10 %.
 > 20.000 m² < 60.000 m²7,5 %.
 > 60.000 m²5 %.
 . 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: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 . 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:
 . Edificabilidad: 0,50 m²/m².
 . Superficie vinculada: 2.000 m² en parcela única.
 . Ocupación máxima: 0.50 % de la parcela.
 . Número máximo de plantas: 1.
 . Altura máxima a cornisa y/o alero: 5 m.
 . Separación a linderos: 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.
 . 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: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.
 . Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones sólidas:
 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 ganaderas no ligadas al uso del suelo, respetarán una distancia al límite del suelo urbano de 500 m.

La instalación de nuevas abejas se situará a una distancia mínima de 500 m. del casco urbano, y será obligatorio el desplazamiento de las colmenas ya existentes dentro del núcleo urbano.

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 aquéllas y ser adecuadamente usados o destruidos, conforme al Decreto 390/1998 de 22 de diciembre.

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.

Las actividades vinculadas a la cría de ganado porcino se regirán por su legislación específica vigente.

Familia etxebizitzarako eraikuntzak, funtzioaren aldetik nekazaritza ustiapenari lotetsiak:

- . Eraikin motak
- Etxebizitza bateko etxe bakartuak.
- Nekazaritza eraikinari atxikitako etxeak, etxebizitza batekoak.
- . Etxebizitzari lotetsitako gutxieneko azalera: 0,50 ULUri (urteko lan unitate) dagokiena, hurrengo artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.
- . Eraikigarritasuna: 0,15 m²/m², lur sail hartzailearen gainean neurturik.
- . Lur sail hartzailearen gutxieneko azalera: 1.000 m².
- . Gehienezko okupazioa: Lur-sail hartzailearen % 10.
- . Gehieneko solairu kopurua: 2.
- . Erlaitz edo teilatu hegalerainoko gehieneko garaiera: 7 m.
- . Mugetarainoko tartea: 5 m.
- . Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- . Landa bideetarainoko tartea: 6/1995 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak babesteari buruzkoa) xedatutakoak.
- . Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - . Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaierzak eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Plana.
 - . Hornidura putzu eta iturburueta: 300 m.
- Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.
- Herri onurakoak eta gizarte interesekoak diren eraikinak, landa ingurunean jarri beharrekoak:
 - . 3. zonako 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: 5 m.
 - . Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoa.
 - . Mugetarainoko tartea: 4 m.
 - . Gainerako eraikinak:
 - . Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 - . Lotesitako gutxieneko azalera: 5.000 m², lur sail bakarrean.
 - . Gehienezko okupazioa: 10%.
 - . Gehieneko solairu kopurua: 2.
 - . Erlaitz eta teilatu hegaletarainoko gehieneko garaiera: 7 m.
 - . Mugetarainoko tartea: 10 m.
 - . Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
 - . Landa bideetarainoko tartea: 6/1995 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak babesteari buruzkoa) xedatutakoak.
 - . Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - . Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaierzak eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Plana.
 - . Hornidura putzu eta iturburueta: 300 m.
 - Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.
 - Errepideetako zerbitzuguneak:
 - . Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 - . Lotesitako gutxieneko azalera: 5.000 m², 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.

Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria:

- . Tipos edificatorios
- Casas aisladas de una vivienda.
- Casas adosadas al edificio agrario, de una vivienda.
- . Superficie mínima vinculada a la vivienda:
 - La correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo siguiente.
 - . Edificabilidad: 0,15 m²/m², medido sobre la parcela receptora.
- . Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m².
- . Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
- . Número máximo de plantas: 2.
- . Altura máxima a cornisa o alero: 7 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: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - . 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.
- Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
 - . Edificaciones ubicadas en la Zona 3: 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: 5 m.
 - . Separación a carreteras: las establecidas por la DFA.
 - . Separación a linderos: 4 m.
 - . Resto de edificaciones:
 - . Edificabilidad: 0,10 m²/m².
 - . Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
 - . Ocupación máxima: 10%.
 - . Número máximo de plantas: 2.
 - . Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.
 - . Separación a linderos: 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 mínima a cauces y masas de agua:
 - . A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - . 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 m²/m².
 - . Superficie mínima vinculada: 5.000 m² 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.

. Landa bideetarainoko tartea: 6/1995 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

. Mugetarainoko tartea: 10 m.

. Ur isuriaren eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:

. Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaierak eta Erreka Ertzak Antolatzeak Lurraldearen Arloko Plana.

. Hornidura putzu eta iturbuetara: 300 m.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrra.

2.- Aurreko atalean adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduerara 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 m²/m², lur-sail hartzailearen gainean.

. Gehienezko okupazioa: lur-sail hartzailearen % 80 %.

Herri onurakoak edo gizarte interesekoak diren eraikin edo instalazioei lotetsitako erabilerak.

. Eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².

. Gehienezko okupazioa: 20 %.

Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

203. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jardueretarako beste baldintza batzuk.

1.- Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

a) 76ko Lurraren Legeko testu berrituko 73. artikulua ezarritakoa betetzen dela bermatzeko (artikulu horren bidez «edozein eraikin egokitu behar da dagoen ingurura», honako baldintza estetikoak errespetatu behar dira, batez ere multzo historiko, artistiko edo arkeologiko eraikuntzetan edota paisaia ireki eta naturaleko lekueetan:

- Fatxadak teknika eta material tradizionalak egingo dira, sistema tradizionalak (eraikuntzakoak, egiturakoak edota akaberakoak) imitatzen dituzten elementuak erabiltzea saihestuz.

- Nahiago da estalkiak zeramika gorriko teilazkoak izatea, baina bestelako estalkiak ere erabil daitezke, inguruarekin bat egiten baldin badute. Forma txapitulaturik, ez eta estalkiaren planoak itxuraldatzen dituzten elementurik ere.

b) % 12 baino gehiagoko malda duten lurretan egin beharreko proiektu teknikoetan, lurrak mugitu behar izanez gero, azterketa teknikoak egin behar dira; hain zuzen ere, luraren egonkortasuna eta higortasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela izango ziurtatzen duten azterketa teknikoak.

c) Finken itxurak baimentzeko baldintzak:

- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrotutatzeko arriskurik badago.

- Ezin izango dute galarazi faunak itxura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

Testu honetako 201. 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 motatako zapatak, zokalo eta harrizko murrak, metalezko sareak, eta abar erabiltzea.

d) 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.

e) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak albatz gehien gutxitzea eta lehengoratzeko baimenak erabiltzeko zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

f) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko baimena lortzeko, baldintza hau bete behar da, obra horiek arrantza espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarriak ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkezteak. Bestela, albo-ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

. 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: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

. 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 m²/m², sobre parcela receptora.

. Ocupación máxima: 80 % sobre parcela receptora

Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

. Edificabilidad: 0,20 m²/m².

. Ocupación máxima: 20 %.

Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 203.- 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) Para garantizar el cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 76, según el cual "cualquier edificación habrá de adaptarse al ambiente en el que se encuentra", deberán respetarse las siguientes condiciones estéticas, en especial en aquellas construcciones cercanas a un conjunto histórico, artístico o arqueológico ó situadas en lugares de paisaje abierto y natural:

- Las fachadas se resolverán con técnicas y materiales tradicionales, evitando el empleo de elementos que simulen los sistemas constructivos, estructurales o de acabados tradicionales.

- Las cubiertas serán preferentemente de teja curva cerámica de color rojo, si bien podrá emplearse otro tipo de cubrición siempre que resulte integrada en el entorno. No se admitirá fórmulas amansardadas, ni otros elementos que distorsionen los planos de cubierta.

b) 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.

c) 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 201, 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.

d) 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.

e) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

f) 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.

g) Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeako 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 egiaztatzeke, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeek.

h) 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.

i) 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 kanpalekutzat 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, ustiatzearen jabeak edo etorkizuneko etxebizitzaren erabiltzaileak hurrengo agiriak aurkeztu beharko ditu:

- Nekazari profesionala izatearen egiaztatzea.

- Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, non ustiatzearen titularen deskribapena azaltzen den. Ziurtagiriak datu hauek agertuko ditu:

. Lurralde-kapitala: lurren deskribapena eta hektarea kopurua.

. Ustiatzearen eraikinak eta instalazioak: deskribapena, eraiki ziren urtea, eta horietako bakoitzean eraikitako azalera.

. Makineria eta ekipoa: deskribapena eta kopurua.

. Azienza: mota bakoitzaren deskribapena eta kopurua.

. Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, nekazaritza ustiatzearen titulartasuna, gutxienez 5 urtekoa, adierazten duela.

. Enplegatuta dauden familiako eta soldatako langileak: egunak eta ULUak (urteko lan unitateak).

. Familiako langileen izenak eta jabe edo enpresaburuarekiko ahaidetasuna.

. Araban beste etxebizitarik ez duela egiaztatzen duen Foru Ogasunaren agiria.

- Lur lotetsia alokatua bada: loturaren xede den lurraren jabearen berriazko onarpena eta haren gaineko behin-behineko idazpena jarbitzaren Erregimena.

Ustiatzeari atxikitako lur guztiak, haien zona-sailkapena edozein delarik ere, kontuan har daiteke lotetsitako gutxieneko azaleraren ondorioetarako.

- Familia etxebizitza eraikitzen bada, Foru Ogasunaren egiaztargiaren bitartez, udalerrian beste etxebizitarik ez izatea frogatu beharko da.

- Etxebizitzaren erabiltzaile izango dena Nekazaritzako Gizarte Segurantzaren Erregimen Bereziaren afiliatuta dagoela erakusten duen ziurtagiria.

b) ULU (urteko lan unitate) bakoitzeko lur azaleraren edo abelburuen estandarrek, ustiatzearen arabera, Nekazaritza eta Arrantza sailburuaren 2001eko uztailaren 18ko Aginduari jarraikiz, hurrengoak izango dira:

- Baso ustiapena: 20 Ha.

- Nekazaritzako ustiapena:

. Zereala, garia, erremolatxa, koltza eta ekiloa: 20 Ha.

. Patata: 4 Ha.

. Zuhainak eta Lekariak: 10 Ha.

. Mahastiak: 6 Ha.

. Abeltzaintzako ustiatzearako belardia: 8 Ha.

g) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

h) 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.

i) 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 compra-venta 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:

- Acreditación de agricultor profesional.

- 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.

. Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, en el que conste la titularidad de la explotación agraria con una antigüedad mínima de 5 años.

. 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.

. Certificado de la Hacienda Foral negativo de la existencia de otra vivienda en el Territorio Histórico.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado: aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación y anotación preventiva de la misma en el Registro de la Propiedad.

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, deberá acreditarse, mediante certificado expedido por la Hacienda Foral, que no se dispone de ninguna otra vivienda en el municipio.

- 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, según Orden de 18 de julio de 2001 del Consejero de Agricultura y Pesca, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 20 Has.

- Explotación agrícola, propiamente dicha:

. Cereal, Trigo, remolacha, colza y Girasol: 20 Has.

. Patata: 4 Has.

. Cultivos forrajeros y legumbres: 10 Has.

. Viñedos: 6 Has.

. Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

- . Fruitu arbolak: 2,5 Ha.
- . Berotegiak, mintegiak: 3 Ha.
- Abeltzaintzako ustiapena:
 - . Txerri azienda: 40 txerramaren baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).
 - . Esnetarako abelgorria: 8 esne-behiren baliokidea.
 - . Haragitarako abelgorria: 14 abere helduren baliokidea.
 - . Zaldi azienda: 40 abereren (zaldikoak eta helduak) baliokidea.
 - . Ahuntzak eta ardiak: 80 animalia.
 - . Untxiak: 133 animalia.
 - . Beste ugaztun batzuk: 200 animalia.
 - . Hegaztiak: 1.666 animalia.
 - . Erlauntzak: 143 unite.

- 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 lotets dakizkieke, baita beste udalerrri batean daudenak ere.

Halakoetan, obretarako baimena eman baino lehen, eta uztailearen 4ko 1093/97 Errege Dekretuko (hirigintza eremuko ekintzak Jabetzaren Erregistroan inskribatzeari buruzko arautegia onartzen duena) 1. artikuluan eta hurrengoetan 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 soila aurkeztu behar da.

3.- Nekazaritzako industriari udal obren baimena emateko nahitaezko baldintza izango da alde zuzenetik Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duelako agiria aurkeztea.

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

1.- Testu honetako 201. artikuluan adierazitako erabilereaz gain, HPAko 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako plangintza bereziak idatz daitezke, betiere hurrengo baldintzak betez:

- Eraikuntzen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen 202. artikuluan adierazitako hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

- 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuko (ingurumenaren gaineko eragina aztertzeakoari buruzkoa) eranskinean zehazten ez diren kasuetan, Plan Bereziak —HPAko 77.2 artikulua eskatutako azterketa osagarrien artean sartzeko moduko agiria denez— 1131/1988 Errege Dekretuko (1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua gauzatzeko arautegia onartzen duena) 6. artikuluan adierazitako ezaguerien azterketa tekniko eman beharko du.

- Zio hauetako bat edo batzuk izan behar dira erabilera edo jardueraren landa-ingurunean kokatzeko arrazoiak:

. 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

205. artikulua.- Lur hiritarra.

a) Bizitegirako zonak.

BLH zona.- 1: Korres hiriko alde zaharra hartzen du.

BLH zona.- 2: Maestuko, Cicujanoko eta Atauriko area konzentratuak hartzen ditu.

BLH zona.- 3: Maestuko lur hiritarra hartzen du (erdiko zona izan ezik).

- . Frutales: 2,5 Has.
- . Invernaderos, viveros: 3 Ha.

- Explotación ganadera:

- . Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 40 cerdas madres.
- . Vacuno de leche: Equivalente a 8 vacas lecheras.
- . Vacuno de carne: Equivalente a 14 animales adultos.
- . Equino: Equivalente a 40 (potros y adultos).

- . Ovino y Caprino: 80 animales
- . Conejos: 133 animales.
- . Otros animales mamíferos: 200 animales.
- . Aves: 1.666 animales
- . Colmenas: 143 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 Art. 1 del RD 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el registro de la propiedad de los actos de naturaleza urbanística, 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.

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 204.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

1.- Además de los usos señalados en el artículo 201, 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 202 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, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986.

- 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.

TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

Artículo 205.- Suelo Urbano.

a) Zonas Residenciales.

Zona S.U.R.- 1: Comprende el Centro Histórico de la Villa de Corres.

Zona S.U.R.- 2: Comprende las áreas concentradas de Maestu, Cicujano y Atauri.

Zona S.U.R.- 3: Comprende el suelo urbano de Maestu (excepto zona central).

BLH zona.- 4: Honako hauek hartzen ditu: Atauriko mendebaldeko auzoa, Apellaniz (elizaren ingurua izan ezik), Korresko hesiz kanpoko eremua, Onraitia, Erroitegi, Sabando, Alecha, Azaceta, Cicujanoko perimetro eremua eta Birgara Goien.

BLH zona.- 5: Arenazako, Virgala Menorreko, Ibisateko, Leorzako eta Musituko landatar herriguneak hartzen ditu.

b) Industria zonak.

ILH-1 zona.: Maestun kokatutako lur hiritarra, berezko erabilera industriakoa duena.

c) Sistema orokorrak.

- Bide komunikazioak:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren herri jabari eta erabilerako zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehentasunezko intereseko bide sarea.
- Oinarrizko sarea.
- Eskualdeko bide sarea.
- Tokiko bide sarea.
- Auzo errepideen sarea.

- Espazio libreena, biztanle bakoitzeko 5 m²-ko estandarra betetzearren, Lurraren Legean ezartzen denez:

- Hiri parke publikoak.
- Kiroleko, kulturako, aisialdiko eta abarreko parkeak.

- Ekipamendu komunitarioetakoak:

- Administrazioakoa.
- Merkataritzakoa.
- Kultura eta irakaskuntzakoa.
- Osasun eta sorospenekoa.
- Kiroletakoa.
- Ikuskizunetakoa eta aisialdikoa.
- Erljiozkoa.
- Babesekoa eta segurtasunekoa.
- Hilerrietakoa.
- Hoteletakoak.

- Oinarrizko Azpiegituretakoa:

- Urez hornitzea.
- Isurki likidoak saneatzea.
- Argindarraz hornitzea.
- Gasaz hornitzea.
- Oliobidetakoak.
- Gizarte komunikazioa.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLH-1

XEDEA: Korres hiriko alde zaharrari dagokion lur hiritarraren antolamendua; adiera bakarreko konfigurazioan bideko lerroak definitzen du.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Araudi honen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Barne eraberrikuntzako plana.

Agiri grafikoetan zehaztutako hainbat zona, bai eta duen tamainarengatik lur-sailkatzea ahalbidetzen duen edozein lur sail ere, jardun unitateen (JU) bitartez bideratuko dira. Zona horietan eta lur sail horietan eraikitzeko proiektua egin baino lehen, beharrezkoa izango da hasierako lur sailaren birbanatzeko eta hiritartzeko proiektuak onestea, eta azken lur sailetan ateratzen diren eraikinetarako ezin izango da lehenengoz erabiltzeko baimena eman, ez baldin bada hasierako lur sail osoaren kanpo hiritartzea bukatu (edo ez bada behar bezala abalatu). Jardun unitateak legean xedatutako jardun sistemez bideratuko dira.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak definitzen dituenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean behar direnak, harik eta urbanizazioa guztiz osatu arte.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLH-2

XEDEA: Maestuko, Cicujanoko eta Atauriko lur hiritarreko area kontzentratuen antolamendua; adiera bakarreko konfigurazioan bideko lerroak definitzen du.

Zona S.U.R.- 4: Comprende el Barrio oeste de Atauri, Apellaniz (excepto el entorno de la Iglesia), área extramuros de Corres, Onraitia, Roitegui, Sabando, Aletxa, Azaceta, Area perimetral de Cicujano y Birgara Goien.

Zona S.U.R.- 5: Comprende los Núcleos Rurales de Arenaza, Virgala Menor, Ibisate, Leorza y Musitu.

b) Zonas Industriales.

Zona S.U.I.- 1: Comprende la zona de suelo urbano, cuyo uso característico es el industrial en la localidad de Maestu.

c) Sistemas Generales.

- De 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, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.

- De Espacios Libres, para dar cumplimiento al estándar de 5 m² por habitante, según se establece en la Ley del Suelo:

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc.

- De Equipamientos Comunitarios:

- Administrativo.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario y asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Hotelero.

- De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.R.- 1.

OBJETO: Ordenación del suelo urbano correspondiente al Centro Histórico de la Villa de Corres y definida por alineación a vial en su configuración univoca.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y MODIFICACION: Según lo establecido en los Artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCION: Plan Especial de Reforma Interior.

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 de la parcela original y no se podrá conceder la licencia de primera ocupación a ninguna de las edificaciones resultantes en las parcelas finales, si no se ha concluido (o convenientemente avalada) la urbanización exterior de la totalidad de la parcela original. Las U.E. se resolverán por los sistemas de ejecución previstos en la Ley.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por el Plan Especial de Reforma Interior y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.R.- 2.

OBJETO: Ordenación de las áreas concentradas del suelo urbano de Maestu, Cicujano y Atauri, definida por alineaciones a vial en su configuración univoca.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Hiritartze eta eraikitze proiektua, eta, beharrezkoa den kasuetan, arkeologia proiektua.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean hiritartze osoa egin arte behar diren guztiak, gas eta telekomunikazio sareak barne, antolamendu planoetan ageri den eran. Gainera, hiritartzearen kostuaren % 100 abalatu da.

Eraikinen birgaitzea edota erabilera aldaketa denean, Planean zehazten diren nahitaezko lagapenak egin beharko ditu jabeak eta hiritartzea osatu, eta kasu bakoitzean falta diren elementuez hornitu.

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 XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Eremu libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

Bizitegiak: Familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza eta etxebizitza kolektiboa, eraikin eskusibo edo partekatuan, beste erabilera batzuekin.

Industria produkzioa: Artisautza eta arte-lanbideak: Bizitegirako eraikineko behe solairuan.

Etxe kontsumorako produktuak konpontzea: Bizitegirako eraikineko behe solairuan.

Komunitate ekipamendua:

a.- Hezkuntza: Irakaskuntza arautugabeak: bizitokietarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

b.- Kultura, osasuna, gizarte laguntza, aisialdia eta administrazioa: Bizitokitarako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eskusiboan.

Hirugarren sektorea:

a.- Bulegoak: bizitegirako eraikinaren behe edo lehen solairuan, eta eraikin eskusiboan.

b.- Merkataritza: Bizitegirako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eskusiboan.

c.- Ostatuak: Eraikin eskusiboan.

Aparkalekuak: 100 m² bakoitzeko edo etxebizitzako azalera erabilgarriko frakzio bakoitzeko, aparkaleku bat eraikiko da eraikinaren barruan, beheko solairuan edo erdisotoan, babes ofizialeko etxebizitzaren gutxieneko neurriak bete beharko direlarik.

Nekazaritzako erabilera: Eraikin eskusiboan.

Oinarrizko azpiegiturak: Eraikin eskusiboan.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Azalera eraikigarria: Azalera eraikigarria izango da baimendutako solairuen kopuruaren, lerrokaduren eta eraikuntzen hondoen parametroak aplikatzearen emaitza.

Kalearen aurrealderako lerrokadura baino beharrezko ez duten lur sailetan, gehienez 12 m-ko hondoa eraiki ahalko da.

Lur sail eraikigarria: Lur sail eraikigarritzat onartuko da:

- Arau hauek behin betiko onartzean direnak.

- Berria, lehendik daudenak banatu edo gehituta sortutakoa, eta hurrengo idatz zatian definitua.

Lur-sailkatzeetarako gutxieneko lur saila edo lur-sailkatze unitate minimoa: Jatorrizko jabetza zatituta sortutako lur sail orok gutxienez 300 m²-ko azalera izan behar du.

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.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCION: Proyecto de urbanización y de edificación, y proyecto arqueológico en los supuestos que sea necesario.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso hasta completar la totalidad de la urbanización, incluso la red de gas y telecomunicaciones, tal y como aparece reflejado en los correspondientes planos de ordenación. Además, se avalará el 100% de la urbanización.

Quando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

TIPOS EDIFICATORIOS: Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado, si bien también se admiten el pareado y el aislado en las circunstancias que posteriormente se regulan.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS.

Usos no constructivos: Areas libres.

Usos constructivos:

Residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y colectiva, en edificio exclusivo o compartido con otros usos.

Producción industrial: Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial.

Reparación de productos de consumo doméstico: En planta baja de edificio residencial.

Equipamiento comunitario:

a.- Educación: Enseñanzas no regladas: en planta baja de edificio residencial; en edificio compartido por equipamientos, y en edificio exclusivo.

b.- Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo y Administrativo: En planta baja de edificio residencial; en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

Terciario:

a.- Oficinas: en planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo.

b.- Comercio: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

c.- Hospedaje: En edificio exclusivo.

Aparcamientos: En planta baja o semisótano, por cada 100 m² o fracción de superficie útil de vivienda, se construirá una plaza de aparcamiento en el interior del edificio, cumpliendo las dimensiones mínimas de V.P.O.

Uso agrícola: En edificio exclusivo.

Infraestructuras básicas: En edificio exclusivo.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Superficie edificable: La superficie edificable será la resultante de aplicar los parámetros de número de plantas autorizado, alineaciones y fondos de las edificaciones.

En aquellas parcelas en las que sólo sea obligatoria la alineación al frente de calle, podrá edificarse en un fondo máximo de 12 m.

Parcela edificable: Se admite como parcela edificable:

- La existente en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

- La de nueva creación, generada por la división o agregación de las existentes y definida en el apartado siguiente.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: Toda parcela generada por subdivisión de la propiedad original tendrá una superficie mínima de 300 m².

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.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lur-sailkatzeetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Sestrako kota: Lur sailaren ardatzean ezartzen dena.

Hiri lurrean zehar doazen errepide zatietarako, eraikuntzaren eta lur sailaren itxituraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentu grafikotetan jasotzen dira.

Lur sailen itxituratik ubideetarako tartea: Lerrokaduren planoan adierazitakoa.

Eraikuntzaren lerrotik ubideetarako tartea: Lerrokaduren planoan adierazitakoa.

Bide publikoetarako tartea: Lerrokaduren planoetan adierazitakoak.

Gutxieneko aurrealdeko mugak: Arau hauek behin betiko onartzen diren lur sailletarako, ez da ezartzen aurreko mugarentzako gutxieneko neurririk.

Lur sailkatze baten ondorioz sortu berri diren lur sailek 7 metroko aurrealdea izango dute gutxienez. Gainera, hala badagokio, dagoen kion paragrafoan ezarritako alboetako mugetarako tartea izan beharko dute.

Aurreko eta alboetako mugetarako tartea: Oro har, eraikina atxikia izan beharko da. Hala ere, eraikinaren eta alboko mugen artean tarte bat gorde beharko da, baldintza hauetakoren bat betez 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 gordeko da gutxienez.

Dena dela, mugarako tartea txikiagotzea izango da, baldin gaur egun aldamenen dauden eraikinetarako gutxienez 6 metroko tarte gordetzen bada, eta lur sail horien jabeak hitzematzen badu bere eraikin berria (oin berrikoa edo egungoen handitzea) distantzia horretara eraikiko duela.

Atzealdeko mugaraino tartea. Sakontasun eraikigarriak: Lerrokadura eta sestren planoan adierazitakoa.

Gehieneko solairu kopurua: 2 solairu (behe solairua barne), kota edo sestra handiengan dagoen fatxadaren jatorrizko kotaren gainean neurtuta.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m honekin batera doan grafikoen arabera.

Hala ere, eraikinak sestra ezberdineko kaleetara ematen badu, hurrengo arauak bete beharko dira:

Baldin $H < 1$ m izango dira: $A = 7$ m. eta $B = A + H < 8$ m.

Baldin $1 < H < 2$ m izango dira: $A = B - H > 6$ eta $B < 8$ m.

Baldin $H > 2$ m izango dira: $A = 6$ m eta $B = A + H$, non:

H, fatxadarako aurrealdean jatorrizko koten diferentzia.

A, goiko kalean jatorrizko kotaren gaineko garaiera.

B, beheko kalean jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

Solairuen garaiera librea:

Goiko solairuak: Gutxienekoa: 2,50 m.

Gehienekoa: 3,00 m.

Behe solairuak: Gutxienekoa: 2,50 m.

Gehienekoa: 3,00 m. Behe solairuan dauden nekazaritzako biltegietan, hegaldaren edo erlaitzaren gehieneko garaiera 7,00 m-koa izango da.

Sotoa: Gutxienekoa: 2,25 m.

Fatxadako irtenuneak: Balkoiak, balkoi korrituak eta begiratoiak eraiki ahalko dira jabetza eta erabilera publikoko espaziora ematen duten eraikinetan, honako baldintza hauetan:

a) Espazioak gutxienez 8 m-ko bista zuzenak izan behar ditu.

b) Irtenunteak ez ditu 100 cm baino gehiago izan behar (hegalak itxiak ezin dira 40 cm baino gehiago atera).

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.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

Cota rasante: La que se establece en el eje de la parcela.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera a través del Suelo Urbano vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Distancia de cierre de parcela a cursos de agua: La especificada en el plano de alineaciones.

Distancia de la línea de edificación a cursos de agua: La especificada en el plano de alineaciones.

Separación a vías públicas: Las señaladas en los planos de alineaciones.

Linderos frontales mínimos: Para las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas no se fija dimensión mínima del lindero frontal.

Las parcelas de nueva creación, producto de una parcelación, tendrán un frente mínimo de 7 metros, más, en su caso, la distancia de separación a linderos laterales, establecida en el párrafo correspondiente.

Separación a linderos frontales y laterales: Como norma general, la edificación será adosada. No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra alguna de estas circunstancias:

- 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.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura o 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.

Separaciones al lindero posterior. Fondos edificables: Las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes.

Número máximo de plantas: 2 plantas (incluida la planta baja), medidas sobre la cota de origen de la fachada situada en la calle de superior cota o rasante.

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m., según gráfico adjunto.

No obstante, cuando el edificio dé frente a calles de diferente rasante, se seguirán las siguientes reglas:

Sí $H < 1$ m serán: $A = 7$ m. y $B = A + H < 8$ m.

Sí $1 < H < 2$ m serán: $A = B - H > 6$ y $B < 8$ m.

Sí $H > 2$ m serán: $A = 6$ m y $B = A + H$, siendo:

H, la diferencia de cotas de origen de los frentes de fachada.

A, la altura sobre cota de origen en calle superior.

B, la altura máxima sobre cota de origen en calle inferior.

Altura libre de pisos:

Plantas altas: Mínimo: 2,50 m.

Máximo: 3,00 m.

Plantas bajas: Mínimo: 2,50 m.

Máximo: 3,00 m. En el caso de almacenes agrícolas en planta baja, la altura máxima del alero y/o cornisa podrá ser 7,00 m.

Sótano: Mínimo: 2,25 m.

Salientes en las fachadas: Podrán construirse balcones, balconadas o miradores en los edificios que den frente a un espacio de dominio y uso público, en las siguientes condiciones:

a) Que el espacio tenga unas vistas rectas de al menos 8 m.

b) Que el saliente no exceda de 100 cm. (los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm).

c) Irtenuneak gutxienez 3,40 m-ko garaiera librea izan behar du espaloia gainean.

d) Guztizko luzera ez da izan behar fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.

Estalkiak: Bizitokitarako eraikinean, malda % 25 eta % 35% bitartekoa izango dute, estaltzeko materiala zeramikazko teila makur gorria izanik. Forma txapitulaturik eta atzera emandako atakorik ez da onartuko, eta estalkiaren planoak itxuraldatzen dituzten elementuak saihestuko dira.

Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 35% bitartekoa malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Fatxadak. Debekaturik dago tradizioko eraikuntza eta egitura tekniken antzeko akaberako materialak erabiltzea, eta eraikina eskualdekoa ez den arkitektura herrikoiren bati jarraituz egitea.

Lur saileko itxiturak: Lur sailak zonako harlangaitzeko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landareko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen garaiera izango duten oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehieneko garaiera (murrua+hesia) 2 m. Eustormaren eta itxitura gardenaren garaieren batuketa 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik bakarrik metro 1 altu izan daitekeen itxitura garden bat onartuko da.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrek bete behar dira, bai eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak ere.

Kudeaketa fitxetan hurrengo hauen ezaugarri zehatzak eta hirigintza parametroak daude zehaztuta: lur hiritarraren hainbat sailenak, eta arau orokor hauek osatzen dituzten jardun unitateenak.

Unitateok aldatzea badago, aldaketa justifikatzeko beharrezko dokumentuak aurkeztuta.

Jardun unitate bakoitzaren kudeaketa fitxetan xedatzen diren lur sailen banaketa alda daiteke, baldin izaera orokorreko arauetan gutxieneko lur sailari buruz eta aurrealde bide publikoari begira edukitzeari buruz ezarritako baldintzak errespetatzen badira.

Ezin dira eraiki bi etxebizitza berdin edo antzeko ondoko lur sailetan.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKORAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B.1 Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baidiz.

B.2 Gainera, antolamenduz kanpo berariaz ez dauden bizitoki eraikinetan, birgaitzeko eta esku-hartzeak (aldatzekoak nahiz handitzekoak), honako baldintza hauek bete behar dira:

- Birgaitzearen araudi espezifikoaren barruan, honako hauek baino ez daitezke sar: harlangaitzez, harlanduz... eginak izanik, zurezko zutabeak, habeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten eraikin tradizionalak.

- Birgaitzetik eratorritako etxebizitzaren gehieneko kopurua honela zehazten da: etxebizitza 1 birgaitutako 150 m² bakoitzeko, eta lur

c) Que el saliente tenga una altura libre sobre la acera de 3,40 m. como mínimo.

d) Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada.

Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 35% y el material de cobertura será teja curva de cerámica color rojo. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente entre el 10 y el 35% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

Fachadas: Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de sesenta (60) 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, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m, solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

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.

En las fichas de gestión quedan especificadas las características concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a determinadas parcelas de Suelo Urbano y de las Unidades de Ejecución que completan esta normativa de carácter general.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las fichas de gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las condiciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

B.1 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 las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2 Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc., vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda por cada 150 m² rehabilitados,

sail bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egin ahalko dira. Etxebizitza azalerako 100 m² bakoitzeko gutxienez garaje plaza bat egon behar da.

- Jadanik dagoen etxebizitzaren kopurua handitzeko esku-hartzearen bidez eraikin nagusia birgaitzea aukeratuz gero, erakin nagusiari atxikita dauden eraikin osagarri txikiak eraisteko proposamen bat aurkeztu behar da hiritartze eta eraikuntza baimenarekin batera. Aurrekoa kontuan hartuta ere, eraikin osagarri horiek mantentzea aukera daiteke ere bai, esku-hartzearen proiektuan eraikin osagarriak eraikin nagusitzat hartzen denaren diseinua eta akaberari egokitzea, bateratzea eta integratzea bezala.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntza esku-hartzeak egitea posible den lur sailetan, beharrezkoa da eraikin osagarriak eraitea, tamaina kontuan hartu gabea.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkari daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea «birgaitze»tzat hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauek behintzat mantendu behar dira:

. Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

. Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dago-kienz.

. Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldaketa onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea bada edo eraikinerako eska daitezkeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

. Forjatuaren kota aldatzea onartuko da bakarrik arau orokorrek xedatzen dituzten gutxienezko garaiera libreak betetzeko.

B.3 Handitzeak ere baimenduko dira, eraikitako gorputz berriek honako baldintza hauek betez gero: a) A puntuan ezarritako arau orokorra betetzea. b) Lehendik dagoen erabilerekin bateragarri den erabilera baimendu baterako izatea. c) Gerora begira, antolamenduaz kanpoko egoera eragiten duten kausak deuseztatzea helburuz, eraikina eraitsi edo aldatzeko esku-hartzeak ahalbidetzea. Alde horretatik, solairu berriak erantsiz altxatuta handituz gero, eskakizun hori betetzen dela erakusteko, horretarako erabil daitezkeen duten soluzio teknikoak deskribatu behar dira proiektuan.

Lur sailaren azalera eraikigarria, azalera okupagarria eta guztizko etxebizitza kopurua zenbaitesteko, kontuan hartuko dira antolamenduaz kanpoko gaur egungo eraikinen parametroak.

B.4 Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaizkie.

B5.- Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira). Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzerameteak eta lagapenak egitea.

B.6.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete behar dituzte.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluan (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

Esku-hartzea erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira), honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emeteak egitea.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

. Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak.

con un máximo de 4 viviendas por parcela. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 100 m² de vivienda.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

. Volumen aparente del edificio actual.

. 50% de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

. Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

. Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

B.3 Se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados: cumplan la normativa de la regla general establecida en el punto A; se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente; y permitan la realización futura -por medios técnicos ordinarios- de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable, la superficie ocupable y el número de viviendas totales de la parcela, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

B.4 Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

B.5.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.6.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) 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 de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

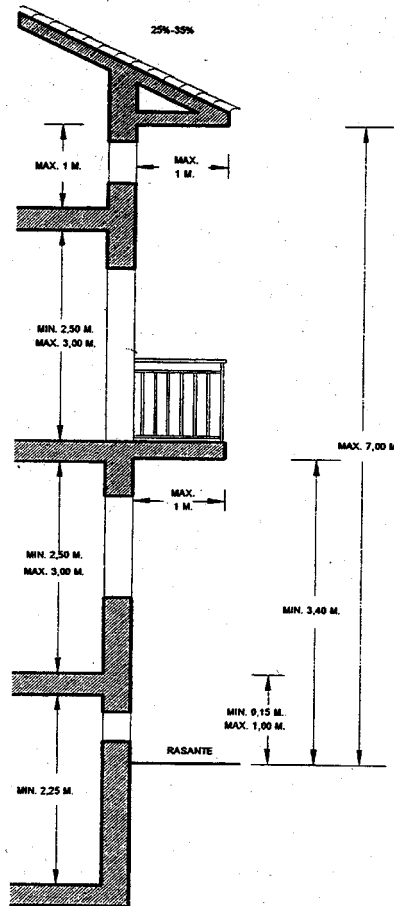
En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

D) 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.

. Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete behar da.

. En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



BLH-1 EREMUKO BIZITOKITARAKO ERAIKINAREN EREDUZKO SEKZIOA
SECCION TIPO EDIFICIO RESIDENCIAL S.U.R. - 2

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLH-3

XEDEA: Maestuko lur hiritarren antolaketa (erdiko zona izan ezik).

Eraikuntza barreiatuko zonak.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Agiri grafikoetan eta kudeaketa fitxetan zehaztutako hainbat zona, bai eta duen tamainarengatik lur-sailkatzea ahalbidetzen duen edozein lur sail ere, jardun unitateen (JU) bitartez bideratuko dira. Zona eta lur sail horietan, eraikitze proiektuaren aurretik, beharrezkoa izango da xehetasunezko estudio bat eta birzaitze eta hiritartze proiektu egokiak onestea. Hasierako lur saila konpentsatu eta hiritartzea, eta azken lur sailetan ateratzen diren eraikinetarako ezin izango da lehenengoz erabiltzeko baimena eman, ez baldin bada hasierako lur sail osoaren kanpo hiritartzea bukatu (edo ez bada behar bezala abalatu). Jardun unitateak legean xedatutako jardun sistemez bideratuko dira.

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 jarduerara egin baino lehen. Hiritartzeko eskubidea lortzeko, Barne Eraberrikuntzako Plana onetsi behar da, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

Hiritartu beharreko eta berriz Administrazioari laga beharreko bide publikoak barne hartzen dituzten jardun unitateek ez dute hirigintza aprobetxamendurako eskubiderik izango.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.R.- 3.

OBJETO: Ordenación del suelo urbano de Maestu (excepto zona central).

Zonas de edificación diseminada.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCION: Algunas zonas, detalladas en la Documentación Gráfica y Fichas de Gestión, 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 un Estudio de Detalle y los pertinentes proyectos de Reparcelación-Compensación y Urbanización de la parcela original y no se podrá conceder la licencia de primera ocupación a ninguna de las edificaciones resultantes en las parcelas finales, si no se ha concluido (o convenientemente avalada) la urbanización exterior de la totalidad de la parcela original. 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 el derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

En Unidades de Ejecución en las que se incluyan vías públicas para su urbanización y que deban ser cedidas de nuevo a la Administración, éstas no tendrán derecho a aprovechamiento urbanístico.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

Lur sail lokabeak eratzeko egindako lur sailkatzei dagokienez, beharrezko lagapenak egingo dira bide publikoaren ardatzetik 3 metroko galtzada, 1,80 m metroko aparkalekua eta 2,00 metroko espaloia egin ahal izateko.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean hiritartze osoa egin arte behar diren guztiak, gas eta telekomunikazio sareak barne, antolamendu planoetan ageri den eran. Gainera, hiritartze osoa bukatu baino lehen eraiki ahal izateko, hiritartzearen kostuaren % 100-eko abala eskatuko da.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorren ondoan dauden lur sailen aurreko aldea Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz hiritartuko da eta lur sailaren itxuraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloia bat utzi-ko da.

Eraikinen birgaitzea edota erabilera aldaketa denean, Planean zehazten diren nahitaezko lagapenak egin beharko ditu jabeak eta hiritartzea osatu, eta kasu bakoitzean falta diren elementuez hornitu.

ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota.- Etxebizitzako bateko eraikin bakarra.

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

3. mota.- 3 edo 4 etxebizitza atxikiko eraikina edo multzoa.

4. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra (bizitegi eraikinei bakarrik aplikatuta).

b.- Bizitokiak besteko erabilerarako baino ez dena.

5. mota.- Eraikin bakarra.

Ezingo da inolako kasetarik eraiki. Etxebizitza nagusiaren osagarriak diren eraikinak (garajeak, egurtegiak, tresnak gordetzeko kasetak...) eraikin nagusiarik atxikita egon beharko dira. Mota horretako eraikinak egin beharko dira ingurunean integratzen diren elementuak eta materialak erabiliz.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKA-PENA.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Eremu libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

- Bizitegiak:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1. motakoetan.

b.- Familia anitzeko etxebizitza: 2. eta 3. motetakoetan.

c.- Etxebizitza kolektiboa: 4. motakoetan. Zaharrentzako egoitzak: Hirugarren adinekoentzako erabilera komunitarioa eta egoitzakoa duten etxebizitzak baimenduta daude. Etxebizitza horiek bete egin behar dute martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuan (zaharrentzako egoitzetako gizarte zerbitzuei buruzkoa, Euskal Autonomia Erkidegoak onetsia) xedatutakoa.

- Komunitate ekipamendua:

a.- Hezkuntza: Irakaskuntza arautugabeak: 5. motakoan.

b.- Kulturakoa: Kultura informazioa: 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

c.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 5. motakoan.

d.- Laguntzako eta osasuneko: 5. motakoan.

e.- Administratiboak: 5. motakoan.

f.- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 5. motakoan.

- Hirugarren sektorea:

a.- Bulegoak: 1. eta 2. motakoetan, beheko eta lehenengo solairuetan, egoitzako erabilerarekin batera.

b.- Denda eta taberna-jatetxea: 1. eta 2. motakoetan, beheko solairuan, egoitzako erabilerarekin batera nahitaez, eta 5. motakoetan.

c.- Ostatuak: 1, 2 eta 5. motetakoetan. Bizitokitarako eraikinarren 1. solairuan, eta eraikin eskusiboan. Behe solairua eta erdisotua erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunetarako bakarrik erabili behar dira.

- Nekazaritza: Nekazaritzako biltegiak 1, 2 eta 5. motetan.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

En el caso de Parcelaciones para formación de parcelas independientes, se efectuarán las cesiones necesarias para que desde el eje de la vía pública se pueda ejecutar la sección de 3 m. de calzada, 2 m. de aparcamiento y 1,80 m. de acera.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso hasta completar la totalidad de la urbanización, incluso la red de gas y telecomunicaciones, tal y como aparece reflejado en los correspondientes planos de ordenación. Además, para poder edificar sin tener finalizada toda la urbanización se exigirá un aval del 100% de la urbanización.

El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

Quando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

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 o conjunto de 3 o 4 viviendas adosadas.

Tipo 4.- Edificio aislado de vivienda colectiva (aplicado solo a edificio-residencia).

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 5.- Edificio aislado.

No se permitirá la construcción de casetas en general. Los edificios auxiliares de la vivienda principal, tales como garajes, leñeras, casetas de herramientas, etc., deberán ir adosadas al edificio principal. Este tipo de construcciones deberán construirse con elementos y materiales integrados en el entorno.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS.

Usos no constructivos: Areas libres.

Usos constructivos:

- Residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: en tipo 1.

b.- Vivienda plurifamiliar: en tipos 2 y 3.

c.- Vivienda colectiva: en tipo 4. Residencias para la Tercera Edad: Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la tercera edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Equipamiento comunitario:

a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipo 5.

b.- Cultural: Información cultural: En tipo 5, compartido con otros equipamientos.

c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.

d.- Asistencial y Sanitarios: En tipo 5.

e.- Administrativos: En tipo 5.

f.- Deporte, Religioso, Protección, Seguridad ciudadana y Servicios urbanos. En tipo 5.

- Terciario:

a.- Oficinas: En tipos 1 y 2, en planta baja y primera, compartido obligatoriamente con uso residencial.

b.- Comercio y Bar-Restaurante: En tipos 1 y 2, en planta baja, compartido obligatoriamente con uso residencial y en tipo 5.

c.- Hospedaje: En tipos 1, 2 y 5. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

- Agrícola: Almacenes agrícolas en tipos 1, 2 y 5.

- Abeltzaintzako erabilera: Erabilera hori ez da onartzen.

Arau hauek behin betiko onartzean diren abeltzaintzako ustiategi tradizionalak mantendu ahal izango dira, baina ez da horien aldaketa edo handitzea baimenduko.

- Lagun egiteko animaliak: Lagun egiteko animaliak baino ez dira baimenduko, betiere bakarrik bere jabeek erabiltzen badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

- Aparkalekuak: 100 m² bakoitzeko edo etxebizitzako azalera erabilgarriko frakzio bakoitzeko, aparkaleku bat eraikiko da eraikinarren barruan, beheko solairuan edo erdisotoan, babes ofizialeko etxebizitzaren gutxieneko neurriak bete beharko direlarik.

- Oinarritzako energia azpiegiturak: 5. motakoan.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Bizitokietarako erabilerak: 0,35.

Nekazaritza biltegiak: 0,70.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,35.

Bizitokietarako erabilerarekin batera, baimendutako gainerako erabilerak: 0,40.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,40. (nekazaritzako biltegiarako 0,70)

(eraikitako m²/lur sail gordinaren m² erlazioari aplikatuta).

Lur sail hartzailearen azalera okupagarri osoa: 40%. (nekazaritzako biltegiarako % 70)

Gutxieneko azalera eraikigarria:

- Aurreko paragrafoetan adierazitakoa gorabehera, lur sail bakoitzak gutxienez 162 m²-ko azalera eraikigarria izateko eskubidea izango du, nahiz eta eraikigarritasun koefizienteak aplikatzean azalera txikiagoa atera.

- Gutxieneko azalera hori gauzatzeko, ezinbestekoa da:

a) Artikulu honetan ezarritako gainerako parametroak betetzea.

b) Behe solairuan eraikitako azalera 120 m² baino gehiagokoa ez izatea.

c) Eraikinean etxebizitza bat baino gehiago ez izatea.

- Betiere, gutxieneko azalera horretan, baimendutako edozein erabilera jar daiteke.

- Lur saila mugakide ditueni elkartzu gero, bere azalerrari oinarritzako eraikigarritasunaren koefizientea aplikatzean ateratako azalera eraikigarritasuna baino ez dio emango lur sail berriari.

Jabe berak zona horretan lur sail bat baino gehiago badu, lur sail horien guztien artean daukan azalera eraikigarria lur sail bakarrean batu dezake, betiere, ondorengo baldintza hauek betetzen baditu:

a) Eraikin berria etxebizitzarako baino ez da erabiliko.

b) Eraikin berriak zonako gainerako parametroak eta baldintzak bete beharko ditu.

c) Obretarako baimena eman baino lehen, eta 8/1990 Legeko hamargarren xedapen gehigarriko 8. puntuan xedatutakoa aplikatuz, Higiezinaren Jabetzaren Erregistroan hau inskribatu beharko da: eskainitako lur sailak eraikuntza berriari lotetsita daudela, eta lur sail horietan ezin dela eraiki. Baimena lortzeko, oharpenaren kopia soilak aurkeztu beharko da.

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko altzariak, zurez eginak. Gehienez 2,00 x 2,00 x 2,00 m-koak izango dira, eta ezin dute bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik izan. Gainera, mugetaraino, dagozkien tartek gorde behar dira.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

1. mota, arau hauek behin betiko onartzean katastroko edozein lur saileran, gutxienez 300 m².

2. motakoak, lur saila gutxienez 2.000 m²-koa denean.

3. motakoak, lur saila gutxienez 3.500 m²-koa denean.

4 eta 5. motetakoak, lur saila gutxienez 600 m²-koa denean.

- Uso ganadero: No se permite este uso.

Las explotaciones ganaderas tradicionales y existentes en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas, podrán mantenerse, sin posibilidad de ampliación ni modificación.

- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

- Aparcamientos: En planta baja o semisótano, por cada 100 m² o fracción de superficie útil de vivienda, se construirá una plaza de aparcamiento en el interior del edificio, cumpliendo las dimensiones mínimas de V.P.O.

- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima:

Usos residenciales: 0,35.

Almacenes agrícolas: 0,70.

Resto de usos autorizados: 0,35.

Usos compartidos residencial y resto de usos autorizados: 0,40.

Edificabilidad máxima total: 0,40. (para almacenes agrícolas 0,70)

(Referido a la relación m² construidos /m² de parcela bruta).

Superficie total ocupable de parcela receptora: 40%. (para almacenes agrícolas 70%)

Superficie edificable mínima:

- No obstante, lo señalado en los párrafos precedentes, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 162 m², aunque de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad se obtenga una superficie menor.

- Para materializar esta superficie mínima será preciso:

a) Cumplir el resto de los parámetros impuestos en este artículo.

b) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 120 m².

c) Que en el edificio no exista más de una vivienda.

- En cualquier caso, aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados.

- Cuando la parcela se agregue a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada de la aplicación del coeficiente de edificabilidad básica.

Cuando un propietario posea varias parcelas, ubicadas en esta zona, podrá agrupar en una de ellas la superficie edificable generada por el resto, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

a) El nuevo edificio se destinará exclusivamente a vivienda.

b) El nuevo edificio cumplirá el resto de parámetros y condiciones correspondientes a la zona.

c) Antes de la concesión de la licencia de obras y en aplicación de lo prescrito en la Disposición Adicional décima. 8 de la Ley 8/1990, se anotará en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria la vinculación de las parcelas afectadas a la nueva edificación y la imposibilidad de edificar en ellas, aportando al efecto copia simple de la anotación.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2,00 x 2,00 x 2,00 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, guardando las correspondientes distancias a linderos.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 1, en cualquier parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, con un mínimo de 300 m².

Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Tipo 3, en parcelas de superficie igual o superior a 3.500 m².

Tipos 4 y 5, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m².

Lur sail eraikigarria: Lur sail hiritargarrizat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lur sail, eta gutxienez 300 m² dituen; bai eta sortze berriko lur sailak ere, hurrengo idatz zatian zehaztuak.

Zenbait lur sailetan, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikin jartzea. eraikitzen utziko da, aurrealdeko mugarainoko tartea errespetatu gabe, lur sail mugakideetan muga horiekin bat egiten duten eraikuntzak baldin badaude, atxikitako fatxada itsuekin.

Azalera txikiarengatik eraikiezinak diren lur sailentzako beste alternatiba bat lur sail mugakideak eranstean datza, lur sailak normalizatzeko proiektu baten bidez.

Aukera horiek ezinezkoak badira, konpentsatzeko mekanismo gisa, eraikitzeko dagokion aprobetxamendua ondoko edozein lur sailera transferitzea da posible.

Lur-sailkatzeetarako gutxienezko lur saila edo lur-sailkatzeeko unitate minimoa: Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-sailkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

1. mota: 1.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)
2. mota: 2.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)
3. mota: 3.500 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)
- 4 eta 5. motak. 1.000 m². (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

Daithekena 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.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Foru sareko errepideen mugakide diren finen lur-sailkatzeetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak: Familia bakarreko etxebizitza eraikitzeke, ez da aurrealdeko mugetarako gutxienezko neurririk ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur sailak dagokienez. Gainerako eraikuntza motetarako, gutxienezko mugak lur sail berrietakoen berdinak izango dira.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatzetik (lur-sailkatzea) sortutako lur sail lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

1. mota: 20 m.
2. mota: 30 m.
3. mota: 40 m.
- 4 eta 5. motak. 18 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 m metroko diámetro zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Lur sailen itxuratik errepiderainoko tartea, hiri barruan:

Lehentasunezko intereseko bide sarea: bidearen kanpoaldeko ertzetik 25 m-ra baino gehiagora.

Oinarrizko bide sarea. galtzadaren ardatzetik 16,50 m baino gehiagora.

Eskualdeko bide sarea eta tokiko bide sarea (eguneko batez besteko intentsitatea > 2.000 ibilgailu/egun): galtzadaren ardatzetik 14 m baino gehiagora.

Tokiko bide sarea 2.000 ibilgailu/egun < eguneko batez besteko intentsitatea < 5.000 ibilgailu/egun: galtzadaren ardatzetik 9 m baino gehiagora.

Tokiko bide sarea 500 ibilgailu/egun < eguneko batez besteko intentsitatea < 1.000 ibilgailu/egun: galtzadaren ardatzetik 8,5 m baino gehiagora.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas, con un mínimo de 300 m². y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, se permitirá la edificación sin guardar las separaciones a linderos frontales, y a los laterales y testeros siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a éstos últimos linderos.

Otra alternativa para la solución de las parcelas que resulten inedificables por su reducida superficie es la agregación de parcelas colindantes mediante un Proyecto de Normalización de Fincas.

Si no son posibles estas opciones, como mecanismo compensatorio será posible la transferencia a cualquier parcela vecina, del aprovechamiento edificatorio correspondiente.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

- Tipo 1: 1.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)
- Tipo 2: 2.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)
- Tipo 3: 3.500 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)
- Tipos 4 y 5: 1.000 m². (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

No será posible conceder licencias para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 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. Para el resto de tipos edificatorios, los linderos mínimos serán los mismos que para las nuevas parcelas.

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 1: 20 m.
- Tipo 2: 30 m.
- Tipo 3: 40 m.
- Tipos 4 y 5: 18 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.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con IMD > 2.000 vehículo/día: a más de 14 m. de eje de la calzada.

Red Local con 1.000 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a más de 9 m. de eje de la calzada.

Red Local con 500 veh/día < IMD < 1.000 veh/día: a más de 8,5 m. de eje de la calzada.

Auzoko bide sarea eta tokiko bide sarea, eguneko batez beste < 500 ibilgailu/egun intentsitatearekin: galtzadaren ardatzetik 8 m-ra baino gehiagora.

Eraikuntzetatik errepiderainoko tartea, hiri barruan: lur sailaren itxuratik 3 metro baino gehiago.

Zeharbidetzat jotzen diren errepide zatietarako, eraikuntzaren eta lur sailaren itxuraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentu grafikoetan jasotzen dira.

Lur sailen itxuratik ubideetarako tartea: 5 m.

Eraikuntzatik ubideetarako tartea: 12 m.

Eraikinaren eta aurrealdeko, alboetako eta atzeko mugen arteko gutxieneko tartea: Tartea 3 metrokoak izan behar dira, fatxadaren lerrotik neurtuta, foru sareko errepideen mugakide edo ubideen mugakide diren lur sailetan. Halakoetan, agiri grafikoetan eta dagokien arauetan xedatutako distantziak mantendu beharko dira. Tarte honetan debekatuta dago sotorik, edo edozein motatako eraikuntzarik edo instalaziorik eraikitzea.

Aldi berean bi etxebizitza eraikitzen baldin badira, bi lur sailetan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Aurreko tarte horiek, betiere, fatxadako punturik irtenenetik (balcoia, gorputz itxia..) neurtuko dira.

Dena den, gerta daiteke aurreko parametro horiek aplikatzeak lur sailari dagokion azalera eraikigarria gauza dadin galaraztea. Halakoetan, eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

a) Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.

b) Bateragarriak diren erabileratarako bi eraikin batera eraikita egotea, biek proiektu bera izanik.

c) Lur sail mugakideen jabeek berariaz onartzea.

Lur sailaren muga garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lur sailaren kontrako muga 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 osagarriak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 25 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa.

Gasaren sare orokorra duten herrietan erregai tangak instalatzeaz ari garela, ez dira ahalbidetuko banakako tangak. Halako sarerik ez badute, aldiz, banakako tanga horiek mugetaraino 3 metroko tarte librean izan beharko dute, lur sailaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko denean ezik. Halakoetan, distantzia murrizt daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 3 m metrokoa izango da.

Lagun egiteko animaliei aterpea emateko erabiltzen den eraikuntza eraikin nagusiari atxikita egongo da, mugetaraino gutxienez 3 metroko tartea izanik.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: 2 solairu (beheko solairua barne).

Sestraren gainetik izan dezakeen gehiengo garaiera: 7,00 metro erlaitzera edo teilatu hegalaria. Sestra baxuena duen kale edo espaloitiko neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo herri esparruetara (ibaien ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehiengo garaiera 3,50 m metrokoa izango da; hala ere, nekazaritzako biltegiek 7,00 m izan ahalko dituzte erlaitzera edota teilatu hegalaria.

Komunitate ekipamenduen kasuan, jarduera gauzatzeko behar dena izango da gehiengo altuera.

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.

Red Vecinal y Red Local con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras en tramo urbano: a más de 3 m. del cierre de parcela.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera consideradas travessías vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Separación del cierre de parcela a cursos de agua: 5 m.

Separación de la edificación a cursos de agua: 12 m.

Separación de la edificación a los linderos frontales, laterales y testero: La separación se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. salvo en las parcelas colindantes con carreteras de la Red Foral o cursos de agua que mantendrán las distancias especificadas en la documentación gráfica y en su normativa correspondiente. 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.

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 podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

a) Que exista un edificio adosado al linderu, con pared ciega.

b) Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí (con proyecto común).

c) 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 25 m². y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible en aquellas localidades que dispongan de red general de gas no se permiten depósitos individuales. En caso de que no dispongan de dicha red, estos depósitos individuales respetarán la distancia libre de 3 m. al linderu, salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este último 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 m.

La construcción que albergue los animales de compañía, estará adosada al edificio principal y guardará la distancia a linderos de 3 m.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 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 o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 3,50 m., salvo los almacenes agrícolas que podrán alcanzar 7,00 m. a la cornisa y/o alero.

En el caso de equipamientos comunitarios la altura máxima será la precisada para el desarrollo de la actividad.

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.- Goiko solairuak: 2,50 m.

a.4.- Erdisotoko solairua: 2,25 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: Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

3.- Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.

Estalkiak: Bizitokitarako eraikinean, malda % 25 eta % 40% bitartekoa izango dute, estaltzeko materiala zeramikazko teila makur gorria izanik. Forma txapitulaturik eta atzera emandako atikorik ez da onartuko, eta estalkiaren planoak ixuraldatzen dituzten elementuak saihestuko dira.

Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 35 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Fatxadak. Debekaturik dago tradizioko eraikuntza eta egitura tekniken antzeko akaberako materialak erabiltzea, eta eraikina eskualdekoa ez den arkitektura herrikoiren bati jarraituz egitea.

Lur sailerko itxiturak: Lur sailak zonako harlangaitzezko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen garaiera izango duten oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehieneko garaiera (murrua+hesia) 2 m. Eustormaren eta itxitura gardenaren garaieren batuketa 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arazoengatik bakarrik metro 1 altu izan daitekeen itxitura garden bat onartuko da.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketen elementurik onartuko. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrek bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien legedian ezarritakoak ere.

Kudeaketa fitxetan hurrengo hauen ezaugarri zehatzak eta hiri-gintza parametroak daude zehaztuta: lur hiritarren hainbat sailenak, eta arau orokor hauek osatzen dituzten jardun unitateenak.

Unitateok aldatzea badago, aldaketa justifikatzeko beharrezko dokumentuak aurkeztuta.

Jardun unitate bakoitzaren kudeaketa fitxetan xedatzen diren lur sailen banaketa alda daiteke, baldin izaera orokorreko arauetan gutxieneko lur sailari buruz eta aurrealde bide publikoari begira edukitzeari buruz ezarritako baldintzak errespetatzen badira.

Ezin dira eraiki bi etxebizitza berdin edo antzeko ondoko lur sailletan.

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B.1 Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

a.4.- Planta semisótano: 2,25 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 la fachada: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% y el material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojo. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente entre el 10 y el 35% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

Fachadas: Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de sesenta (60) 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, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación que pueda serles de aplicación.

En las fichas de gestión quedan especificadas las características concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a determinadas parcelas de Suelo Urbano y de las Unidades de Ejecución que completan esta normativa de carácter general.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las fichas de gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las condiciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARAMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1 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 las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B2.- Gainera, antolamenduaz kanpo berariaz ez dauden bizitokiko eraikinetan, birgaitzeko eta esku-hartzeak (aldatzekoak nahiz handitzekoak), honako baldintza hauek bete behar dira:

- Birgaitzearen araudi espezifikoaren barruan, honako hauek baino ez daitezke sar: harlangaitzez, harlanduz... eginak izanik, zurezko zutabeak, habeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten eraikin tradizionalak.

- Birgaitzetik eratorritako etxebizitzaren gehieneko kopurua honela zehazten da: etxebizitza 1 birgaitutako 150 m² bakoitzeko, eta lur sail bakoitzeko gehienez 4 etxebizitza egin ahalko dira. Etxebizitza azalera 100 m² bakoitzeko gutxienez garaje plaza bat egon behar da.

- Nekazaritzako multzoen kasu berezian, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehaztuta daude multzo horietatik birgai daitezkeen partek edo bolumenak (eraikin nagusiak). Eraikin nagusitzat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Jadantik dagoen etxebizitzaren kopurua handitzeko esku-hartzearen bidez eraikin nagusia birgaitzea aukeratu gero, erakin nagusiar atxikita dauden eraikin osagarri txikiak eraisteko proposamen bat aurkeztu behar da hiritartze eta eraikuntza baimenarekin batera. Aurrekoa kontuan hartuta ere, eraikin osagarri horiek mantentzea aukera daiteke ere bai, esku-hartzearen proiektuan eraikin osagarriak eraikin nagusitzat hartzen denaren diseinua eta akaberari egokitzea, bateratzea eta integratzea bezala.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntza esku-hartzeak egitea posible den lur sailetan, beharrezkoa da eraikin osagarriak eraistea, tamaina kontuan hartu gabe.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezka daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea «birgaitze»tzat hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauek behintzat mantendu behar dira:

- . Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

- . Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dago-kienez.

- . Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldaketa onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea bada edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

- . Forjatuaren kota aldatzea onartuko da bakarrik arau orokorrek xedatzen dituzten gutxieneko garaiera libreak betetzeko.

- Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan. Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak eta lagapenak egitea.

B.3 Handitzeak ere baimenduko dira, eraikitako gorputz berriek honako baldintza hauek bete gero: a) A puntuan ezarritako arau orokorra betetzea. b) Lehendik dagoen erabilerekin bateragarri den erabilera baimendu baterako izatea. c) Gerora begira, antolamenduaz kanpoko egoera eragiten duten kausak deuseztatzeke helburuz, eraikina eraitsi edo aldatzeko esku-hartzeak ahalbidetzea. Alde horretatik, solairu berriak erantsiz altxatuta handituz gero, eskakizun hori betetzen dela erakusteko, horretarako erabil daitezkeen duten soluzio teknikoak deskribatu behar dira proiektuan.

Lur sailaren azalera eraikigarria, azalera okupagarria eta guztizko etxebizitza kopurua zenbatesteko, kontuan hartuko dira antolamenduaz kanpoko gaur egungo eraikinen parametroak.

B.4 Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaizkie.

B5.- Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira). Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak eta lagapenak egitea.

B.6.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete behar-ko dituzte.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc.. vigas y pilares de madera y forjados de cuartones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda por cada 150 m². rehabilitados, con un máximo de 4 viviendas por parcela. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 100 m². de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- . Volumen aparente del edificio actual.

- . 50% de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- . Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- . Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.3 Se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados: cumplan la normativa de la regla general establecida en el punto A; se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente; y permitan la realización futura -por medios técnicos ordinarios- de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable, la superficie ocupable y el número de viviendas totales de la parcela, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

B.4 Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

B.5.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.6.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluan (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

Esku-hartzea erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira), honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak egitea.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete behar da.

C) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

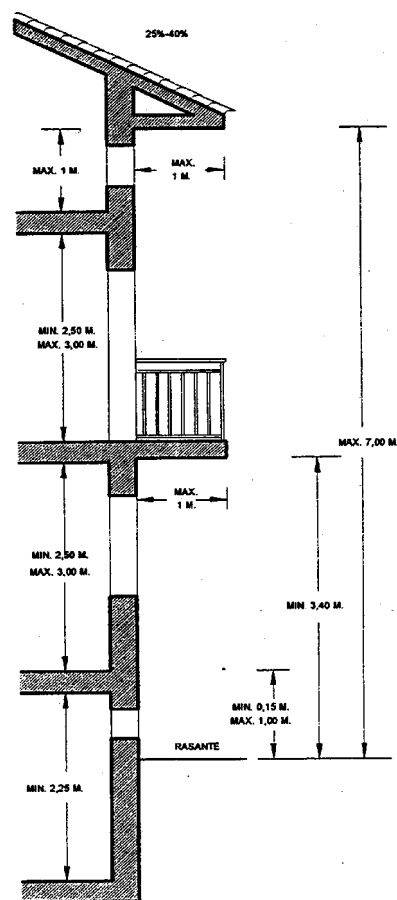
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

D) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total

En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



BLH-3 EREMUKO BIZITOKITARAKO ERAIKINAREN EREDUZKO SEKZIOA
SECCION TIPO EDIFICIO RESIDENCIAL S.U.R.- 3

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLH-4

XEDEA: Atauriko mendebaldeko auzoko, Apellanizko (elizaren ingurua izan ezik), Korresko hesiz kanpoko eremuko, Onraitako, Erroitegiko, Sabandoko, Alechako, Azacetako, Cicujanoko perimetro eremuko eta Birgara Goiengo lur hiritarraren antolamendua.

Eraikuntza barreiatuko zona.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Agiri grafikoetan eta kudeaketa fitxetan zehaztutako hainbat zona, bai eta duen tamainarengatik lur-sailkatzea ahalbidetzen duen edozein lur sail ere, jardun unitateen (JU) bitartez bideratuko dira. Zona eta lur sail horietan, eraikitzeko proiektuaren aurretik,

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.R.- 4.

OBJETO: Ordenación del suelo urbano del Barrio oeste de Atauri, Apellaniz (excepto entorno de la Iglesia), área extramuros de Corres, Onrait, Roitegui, Sabando, Aletxa, Azaceta, área perimetral de Cicujano y Birgara Goien.

Zona de edificación diseminada.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCION: Algunas zonas, detalladas en la Documentación Gráfica y Fichas de Gestión, 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

beharrezkoa izango da xehetasuneko estudio bat eta birzaitze eta hiritartze proiektu egokiak onestea. Hasierako lur saila konpentsatu eta hiritartzea, eta azken lur sailetan ateratzen diren eraikinetarako ezin izango da lehenengoz erabiltzeko baimena eman, ez baldin bada hasierako lur sail osoaren kanpo hiritartzea bukatu (edo ez bada behar bezala abalatu). Jardun unitateak legean xedatutako jardun sistemez bideratuko dira.

Etorkizunean egingo diren lur sailletara sartzeko bideren bat behar duten jardun unitateetan, beharrezko izango da barne eraberikuntzako plan berezi bat onartzea, edozel hiritartze edo eraikuntza jarduera egin baino lehen. Hiritartzeko eskubidea lortzeko, Barne Eraberikuntzako Plana onetsi behar da, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

Hiritartu beharreko eta berriz Administrazioari laga beharreko bide publikoak barne hartzen dituzten jardun unitateek ez dute hirigintza aprobetxamendurako eskubiderik izango.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

Lur sail lokabeak eratzeke egindako lur sailkatzei dagokienez, beharrezko lagapenak egingo dira bide publikoaren ardatzetik 3 metroko galtzada, 1,80 m metroko aparkalekua eta 2,00 metroko espaloia egin ahal izateko.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean hiritartze osoa egin arte behar diren guztiak, gas eta telekomunikazio sareak barne, antolamendu planoetan ageri den eran. Gainera, hiritartze osoa bukatu baino lehen eraiki ahal izateko, hiritartzearen kostuaren % 100-eko abala eskatuko da.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorren ondoan dauden lur sailen aurreko aldea Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz hiritartuko da eta lur sailaren itxituraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloia bat utziko da.

Eraikinen birgaitzea edota erabilera aldaketa denean, Planean zehazten diren nahitaezko lagapenak egin behar dituz jabeak eta hiritartzea osatu, eta kasu bakoitzean falta diren elementuez hornitu.

ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota.- Etxebizitzako bateko eraikin bakarra.

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

3. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra (bizitegi eraikinei bakarrik aplikatuta).

b.- Bizitokiak besteko erabilerarako baino ez dena.

4. mota.- Eraikin bakarra.

Ezingo da inolako kasetarik eraiki. Etxebizitza nagusiaren osagarriak diren eraikinak (garajeak, egurtegiak, tresnak gordetzeko kasetak...) eraikin nagusiari atxikita egon behar dira. Mota horretako eraikinak egin behar dira ingurunean integratzen diren elementuak eta materialak erabiliz.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Eremu libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

- Bizitegiak:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1. motakoetan.

b.- Familia biko etxebizitza: 2. motakoetan.

c.- Etxebizitza kolektiboa: 3. motakoetan. Zaharrentzako egoitzak: Hirugarren adinekoentzako erabilera komunitarioa eta egoitzakoa duten etxebizitzak baimenduta daude. Etxebizitza horiek bete egin behar dute martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuan (zaharrentzako egoitzetako gizarte zerbitzuei buruzkoa, Euskal Autonomia Erkidegoak onetsia) xedatutakoa.

- Komunitate ekipamendua:

a.- Hezkuntza: Irakaskuntza arautugabeak: 4. motakoan.

b.- Kulturakoa: Kultura informazioa: 4. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

estas zonas y en estas parcelas, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y los pertinentes proyectos de Reparcelación-Compensación y Urbanización de la parcela original y no se podrá conceder la licencia de primera ocupación a ninguna de las edificaciones resultantes en las parcelas finales, si no se ha concluido (o convenientemente avalada) la urbanización exterior de la totalidad de la parcela original. 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 el derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

En Unidades de Ejecución en las que se incluyan vías públicas para su urbanización y que deban ser cedidas de nuevo a la Administración, éstas no tendrán derecho a aprovechamiento urbanístico.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

En el caso de Parcelaciones para formación de parcelas independientes, se efectuarán las cesiones necesarias para que desde el eje de la vía pública se pueda ejecutar la sección de 3 m. de calzada, 2 m. de aparcamiento y 1,80 m. de acera.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso hasta completar la totalidad de la urbanización, incluso la red de gas y telecomunicaciones, tal y como aparece reflejado en los correspondientes planos de ordenación. Además, para poder edificar sin tener finalizada toda la urbanización se exigirá un aval del 100% de la urbanización.

El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

Quando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

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 solo a edificio-residencia).

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 4.- Edificio aislado.

No se permitirá la construcción de casetas en general. Los edificios auxiliares de la vivienda principal, tales como garajes, leñeras, casetas de herramientas, etc., deberán ir adosadas al edificio principal. Este tipo de construcciones deberán construirse con elementos y materiales integrados en el entorno.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS.

Usos no constructivos: Areas libres.

Usos constructivos:

- Residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: en tipo 1.

b.- Vivienda bifamiliar: en tipo 2.

c.- Vivienda colectiva: en tipo 3. Residencias para la Tercera Edad: Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la tercera edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Equipamiento comunitario:

a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipo 4.

b.- Cultural: Información cultural: En tipo 4, compartido con otros equipamientos.

c.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 4. motakoan.
 d.- Laguntzako eta osasuneko: 4. motakoan.
 e.- Administratiboak: 4. motakoan.
 f.- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak. 4. motakoan.

- Hirugarren sektorea:
 - a.- Bulegoak: 1. eta 2. motakoetan, beheko eta lehenengo solairuetan, egoitzako erabilerarekin batera.
 - b.- Denda eta taberna-jatetxea: 1. eta 2. motakoetan, beheko solairuan, egoitzako erabilerarekin batera nahitaz, eta 4. motakoetan.
 - c.- Ostatuak: 1, 2 eta 4. motakoetan. Bizitokitarako eraikina 1. solairuan, eta eraikin eskusiboan. Behe solairua eta erdisotoa erabiltzen badira, egongelarako, harrerarako edo gela komunetarako bakarrik erabili behar dira.
 - Nekazaritza: Nekazaritzako biltegiak 1, 2 eta 4. motetan.
 - Abeltzaintzako erabilera: Abeltzaintzako eraikuntza tradizionalak mantendu, eta egoki izanez gero, hedatu edo aldatu daitezke, baldin arau hauek behin betiko onartzen direnean badaude. Hala ere, ez da eraikin berririk onartuko erabilera horrekin.
 - Lagun egiteko animaliak: Lagun egiteko animaliak baino ez dira baimenduko, betiere bakarrik bere jabeek erabiltzen badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

- Aparkalekuak: 100 m² bakoitzeko edo etxebizitzako azalera erabilgarriko frakzio bakoitzeko, aparkaleku bat eraikiko da eraikinarren barruan, beheko solairuan edo erdisotoan, babes ofizialeko etxebizitzaren gutxieneko neurriak bete beharko direlarik.

- Oinarrizko energia azpiegiturak: 4. motakoan.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Bizitokitarako erabilerak: 0,30.

Nekazaritza biltegiak: 0,70

Gainerako erabilera baimenduak: 0,30.

Bizitokitarako erabilerarekin batera, baimendutako gainerako erabilerak: 0,40.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,40. (nekazaritzako biltegiarako 0,70)

(eraikitako m²/lur sail gordinaren m² erlazioari aplikatuta).

Lur sail hartzailearen azalera okupagarri osoa: 40%. (nekazaritzako biltegiak % 70)

Gutxieneko azalera eraikigarria:

- Aurreko paragrafoetan adierazitakoa gorabehera, lur sail bakoitzak gutxienez 162 m²-ko azalera eraikigarria izateko eskubidea izango du, nahiz eta eraikigarritasun koefizienteak aplikatzean azalera txikiagoa aterata.

- Gutxieneko azalera hori gauzatzeko, ezinbestekoa da:

a) Artikulu honetan ezarritako gainerako parametroak betetzea.

b) Behe solairuan eraikitako azalera 120 m² baino gehiagokoa ez izatea.

c) Eraikinean etxebizitza bat baino gehiago ez izatea.

- Betiere, gutxieneko azalera horretan, baimendutako edozein erabilera jar daiteke.

- Lur saila mugakide dituen elkartz gero, bere azalerari oinarriko eraikigarritasunaren koefizienteak aplikatzean ateratako azalera eraikigarritasuna baino ez dio emango lur sail berriari.

Jabe berak zona horretan lur sail bat baino gehiago badu, lur sail horien guztien artean daukan azalera eraikigarria lur sail bakarren batu dezake, betiere, ondorengo baldintza hauek betetzen baditu:

a) Eraikin berria etxebizitzarako baino ez da erabiliko.

b) Eraikin berriak zonako gainerako parametroak eta baldintzak bete beharko ditu.

c) Obretarako baimena eman baino lehen, eta 8/1990 Legeko hamargarren xedapen gehigarriko 8. puntuan xedatutakoa aplikatuz, Higiezinaren Erregistroan hau inskribatu beharko da: eskaintako lur sailak eraikuntza berriari lotetsita daudela, eta lur sail horie-

c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 4.

d.- Asistencial y Sanitarios: En tipo 4.

e.- Administrativos: En tipo 4.

f.- Deporte, Religioso, Protección, Seguridad ciudadana y Servicios urbanos. En tipo 4.

- Terciario:

- a.- Oficinas: En tipos 1 y 2, en planta baja y primera, compartido obligatoriamente con uso residencial.

- b.- Comercio y Bar-Restaurante: En tipos 1 y 2, en planta baja, compartido obligatoriamente con uso residencial y en tipo 4.

- c.- Hospedaje: En tipos 1, 2 y 4. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

- Agrícola: Almacenes agrícolas en tipos 1, 2 y 4.

- Uso ganadero: Las explotaciones ganaderas tradicionales y existentes en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas, podrán mantenerse y, en su caso, ampliarse ó modificarse. Sin embargo, no se permiten nuevas construcciones con este uso.

- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

- Aparcamientos: En planta baja o semisótano, por cada 100 m². o fracción de superficie útil de vivienda, se construirá una plaza de aparcamiento en el interior del edificio, cumpliendo las dimensiones mínimas de V.P.O.

- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 4.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima:

Usos residenciales: 0,30.

Almacenes agrícolas: 0,70

Resto de usos autorizados: 0,30.

Usos compartidos residencial y resto de usos autorizados: 0,40.

Edificabilidad máxima total: 0,40. (para almacenes agrícolas 0,70)

(Referido a la relación m² construidos /m² de parcela bruta).

Superficie total ocupable de parcela receptora: 40%. (almacenes agrícolas 70%)

Superficie edificable mínima:

- No obstante, lo señalado en los párrafos precedentes, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 162 m², aunque de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad se obtenga una superficie menor.

- Para materializar esta superficie mínima será preciso:

a) Cumplir el resto de los parámetros impuestos en este artículo.

b) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 120 m².

c) Que en el edificio no exista más de una vivienda.

- En cualquier caso, aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados.

- Cuando la parcela se agregue a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada de la aplicación del coeficiente de edificabilidad básica.

Cuando un propietario posea varias parcelas, ubicadas en esta zona, podrá agrupar en una de ellas la superficie edificable generada por el resto, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

a) El nuevo edificio se destinará exclusivamente a vivienda.

b) El nuevo edificio cumplirá el resto de parámetros y condiciones correspondientes a la zona.

c) Antes de la concesión de la licencia de obras y en aplicación de lo prescrito en la Disposición Adicional décima. 8 de la Ley 8/1990, se anotará en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria la vinculación de las parcelas afectadas a la nueva edificación y la impo-

tan ezin dela eraiki. Baimena lortzeko, oharpenaren kopia soila aurkeztu beharko da.

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko altzariak, zurez eginak. Gehienez 2,00 x 2,00 x 2,00 m-koak izango dira, eta ezin dute bizigarri bihurtzeko instalaziorik izan. Gainera, mugetaraino, dagozkien tartekak gorde behar dira.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

1. mota, arau hauek behin betiko onartzean katastroko edozein lur sailetan, gutxienez 300 m².

2. motakoak, lur saila gutxienez 2.000 m²-koa denean.

Gainerako motak, lur saila gutxienez 600 m²-koa denean.

Lur sail eraikigarria: Lur sail hiritargarriztat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lur sail, eta gutxienez 300 m² dituen; bai eta sortze berriko lur sailak ere, hurrengo idatz zatian zehaztuak.

Zenbait lur sailetan, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. eraikitzen utziko da, aurrealdeko mugarainoko tartea errespetatu gabe, lur sail mugakideetan muga horiekin bat egiten duten eraikuntzak baldin badaude, atxikitako fatxada itsuekin.

Azalera txikiarengatik eraikiezinak diren lur sailentzako beste alternatiba bat lur sail mugakideak eranstea datza, lur sailak normalizatzeko proiektu baten bidez.

Aukera horiek ezinezkoak badira, konpentsatzeko mekanismo gisa, eraikitzeko dagokien aprobetxamendua ondoko edozein lur sailera transferitzea da posible.

Lur-sailkatzeetarako gutxienezko lur saila edo lur-sailkatze unitate minimoa: Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-sailkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

1. mota: 1.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

2. mota: 2.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

Gainerako motak: 1.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

Daithekeena 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.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitzeak baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitzeak baimena ez bada eman.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lur-sailkatzeetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkek ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak: Familia bakarreko etxebizitzak eraikitzeak, ez da aurrealdeko mugetarako gutxienezko neurriak ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur sailak dagokienez. Gainerako eraikuntza motetarako, gutxienezko mugak lur sail berrietako berdina izango dira.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatetik (lur-sailkatzea) sortutako lur sail lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

1. mota: 15 m.

2. mota: 25 m.

Gainerako motak: 12 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 m metroko diametroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Lur sailen itxuratik errepiderainoko tartea, hiri barruan:

Lehentasunezko intereseko bide sarea: bidearen kanpoaldeko ertzetik 25 m-ra baino gehiagora.

sibilidad de edificar en ellas, aportando al efecto copia simple de la anotación.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2,00 x 2,00 x 2,00 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, guardando las correspondientes distancias a linderos.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 1, en cualquier parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, con un mínimo de 300 m².

Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Resto de tipos, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m².

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas, con un mínimo de 300 m². y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, se permitirá la edificación sin guardar las separaciones a linderos frontales, y a los laterales y testeros siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a éstos últimos linderos.

Otra alternativa para la solución de las parcelas que resulten indefinidas por su reducida superficie es la agregación de parcelas colindantes mediante un Proyecto de Normalización de Fincas.

Si no son posibles estas opciones, como mecanismo compensatorio será posible la transferencia a cualquier parcela vecina, del aprovechamiento edificatorio correspondiente.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipo 1: 1.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Tipo 2: 2.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Restantes tipos: 1.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

No será posible conceder licencias para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 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. Para el resto de tipos edificatorios, los linderos mínimos serán los mismos que para las parcelas nuevas.

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 1: 15 m.

Tipo 2: 25 m.

Resto de tipos: 12 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.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Oinarrizko bide sarea. galtzadaren ardatzetik 16,50 m baino gehiagora.

Eskualdeko bide sarea eta tokiko bide sarea (eguneko batez besteko intentsitatea > 2.000 ibilgailu/egun): galtzadaren ardatzetik 14 m baino gehiagora.

Tokiko bide sarea 2.000 ibilgailu/egun < eguneko batez besteko intentsitatea < 5.000 ibilgailu/egun: galtzadaren ardatzetik 9 m baino gehiagora.

Tokiko bide sarea 500 ibilgailu/egun < eguneko batez besteko intentsitatea < 1.000 ibilgailu/egun: galtzadaren ardatzetik 8,5 m baino gehiagora.

Auzoko bide sarea eta tokiko bide sarea, eguneko batez besteko < 500 ibilgailu/egun intentsitatearekin: galtzadaren ardatzetik 8 m-ra baino gehiagora.

Eraikuntzetatik errepiderainoko tartea, hiri barruan: lur sailaren itxuratik 3 metro baino gehiago.

Zeharbidetzat jotzen diren errepide zatietarako, eraikuntzaren eta lur sailaren itxituraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentu grafikoetan jasotzen dira.

Lur sailen itxuratik ubideetarako tartea: 5 m.

Eraikuntzatik ubideetarako tartea: 12 m.

Eraikinen eta aurrealdeko, alboetako eta atzeko mugen arteko gutxieneko tartea: Tartek 3 metrokoak izan behar dira, fatxadaren lerrotik neurtuta, foru sarako errepideen mugakide edo ubideen mugakide diren lur sailetan. Halakoetan, agiri grafikoetan eta dagoen arauetan xedatutako distantziak mantendu behar dira. Tarte honetan debekatuta dago sotorik, edo edozein motatako eraikuntzarik edo instalaziorik eraikitzea.

Aldi berean bi etxebizitza eraikitzen baldin badira, bi lur sailetan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Aurreko tarte horiek, betiere, fatxadako punturik irtenenetik (balgoia, gorputz itxia..) neurtuko dira.

Dena den, gerta daiteke aurreko parametro horiek aplikatzeak lur sailari dagokion azalera eraikigarria gauza dadin galaraztea. Halakoetan, eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

a) Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.

b) Bateragarriak diren erabileratarako bi eraikin batera eraikita egotea, biek proiektu bera izanik.

c) 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 osagarriak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 25 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa.

Gasaren sare orokorra duten herrietan erregai tangak instalatzeaz ari garela, ez dira ahalbidetuko banakako tangak. Halako sarerik ez badute, aldiz, banakako tanga horiek mugetaraino 3 metroko tarte librean izan behar dute, lur sailaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko denean 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 m metrokoa izango da.

Lagun egiteko animaliei aterpea emateko erabiltzen den eraikuntza eraikin nagusiarik atxikita egongo da, mugetaraino gutxienez 3 metroko tartea izanik.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: 2 solairu (beheko solairua barne).

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7,00 metro erlaitzera edo teilatu hegalerara. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo herri espa-

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con IMD > 2.000 vehículo/día: a más de 14 m. de eje de la calzada.

Red Local con 1.000 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a más de 9 m. de eje de la calzada.

Red Local con 500 veh/día < IMD < 1.000 veh/día: a más de 8,5 m. de eje de la calzada.

Red Vecinal y Red Local con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras en tramo urbano: a más de 3 m. del cierre de parcela.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera consideradas travesías vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Separación del cierre de parcela a cursos de agua: 5 m.

Separación de la edificación a cursos de agua: 12 m.

Separación de la edificación a los linderos frontales, laterales y testero: La separación se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. salvo en las parcelas colindantes con carreteras de la Red Foral o cursos de agua que mantendrán las distancias especificadas en la documentación gráfica y en su normativa correspondiente. 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.

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 podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

a) Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

b) Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí (con proyecto común).

c) 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 25 m² y su altura no sobrepase los 3 m en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible en aquellas localidades que dispongan de red general de gas no se permiten depósitos individuales. En caso de que no dispongan de dicha red, estos depósitos individuales respetarán la distancia libre de 3 m. al lindero, salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este último 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 m.

La construcción que albergue los animales de compañía, estará adosada al edificio principal y guardará la distancia a linderos de 3 m.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 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 o espacios públicos (inclui-

rruetara (ibaian ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko garaiera 3,50 m metrokoa izango da; hala ere, nekazaritzako biltegiek 7,00 m izan ahalko dituzte erlatzera edota teilatu hegalaria.

Komunitate ekipamenduen kasuan, jarduera gauzatzeko behar dena izango da gehieneko altuera.

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.

a.4.- Erdisotoko solairuak: 2,25 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: Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

3.- Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.

Estalkiak: Bizitokitarako eraikinean, malda % 25 eta % 40% bitartekoa izango dute, estaltzeko materiala zeramikazko teila makur gorria izanik. Forma txapitulaturik eta atzera emandako atikorik ez da onartuko, eta estalkiaren planoak itxuraldatzen dituzten elementuak saihestuko dira.

Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 35 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Fatxadak. Debekaturik dago tradizioko eraikuntza eta egitura tekniken antzeko akaberako materialak erabiltzea, eta eraikina eskualdekoa ez den arkitektura herrikoiren bati jarraituz egitea.

Lur saileko itxiturak: Lur sailak zonako harlangaitzeko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustomaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen garaiera izango duten oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehieneko garaiera (murrua+hesia) 2 m. Eustomaren eta itxitura gardenaren garaieraren batuketa 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik bakarrik metro 1 altu izan daitekeen itxitura garden bat onartuko da.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketen elementurik onartuko. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien legedian ezarritakoak ere.

Kudeaketa fitxetan hurrengo hauen ezaugarri zehatzak eta hiri-gintza parametroak daude zehaztuta: lur hiritarren hainbat sailenak, eta arau orokor hauek osatzen dituzten jardun unitateenak.

Unitateok aldatzea badago, aldaketa justifikatzeko beharrezko dokumentuak aurkeztuta.

Jardun unitate bakoitzaren kudeaketa fitxetan xedatzen diren lur sailen banaketa alda daiteke, baldin ia zera orokorreko arauetan gutxie-

das las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 3,50 m, salvo los almacenes agrícolas que podrán alcanzar 7,00 m. a la cornisa y/o al alero.

En el caso de equipamientos comunitarios la altura máxima será la precisada para el desarrollo de la actividad.

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.

a.4.- Plantas semisótano: 2,25 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 la fachada: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% y el material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojo. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente entre el 10 y el 35% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Fachadas: Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de sesenta (60) 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, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindé con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación que pueda serles de aplicación.

En las fichas de gestión quedan especificadas las características concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a determinadas parcelas de Suelo Urbano y de las Unidades de Ejecución que completan esta normativa de carácter general.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las fichas de gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las con-

neko lur sailari buruz eta aurrealdea bide publikoari begira edukitzeari buruz ezarritako baldintzak errespetatzen badira.

Ezin dira eraiki bi etxebizitza berdin edo antzeko ondoko lur sailetan.

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen araberako antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

B2.- Gainera, antolamenduz kanpo berariaz ez dauden bizitokiko eraikinetan, birgaitzeko eta esku-hartzeak (aldatzekoak nahiz handitzekoak), honako baldintza hauek bete behar dira:

- Birgaitzearen araudi espezifikoaren barruan, honako hauek baino ez daitezke sar: harlangaitzez, harlanduz... eginak izanik, zurezko zutabeak, habeak eta oholzarrezko forjatutako dituzten eraikin tradizionalak.

- Birgaitzetik eratorritako etxebizitzaren gehieneko kopurua honela zehazten da: etxebizitza 1 birgaitutako 150 m² bakoitzeko, eta lur sail bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egin ahalko dira. Etxebizitza azalera 100 m² bakoitzeko gutxienez garaje plaza bat egon behar da.

- Nekazaritzako multzoen kasu berezian, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehaztuta daude multzo horietatik birgai daitezkeen partek edo bolumenak (eraikin nagusiak). Eraikin nagusitza hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko argiriak aurkeztuta.

- Jadanik dagoen etxebizitzaren kopurua handitzeko esku-hartzearen bidez eraikin nagusia birgaitzea aukeratu gero, eraikin nagusiari atxikita dauden eraikin osagarri txikiak eraisteko proposamen bat aurkeztu behar da hiritartze eta eraikuntza baimenarekin batera. Aurrekoa kontuan hartuta ere, eraikin osagarri horiek mantentzea aukera daiteke ere bai, esku-hartzearen proiektuan eraikin osagarriak eraikin nagusitza hartzen denaren diseinua eta akaberari egokitzea, bateratzea eta integratzea bezala.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntza esku-hartzeak egitea posible den lur sailetan, beharrezkoa da eraikin osagarriak eraistea, tamaina kontuan hartu gabe.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezka daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea «birgaitze»tzat hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauek behintzat mantendu behar dira:

- . Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

- . Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dago-kienez.

- . Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldatzea onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea bada edo eraikinerako eska daitezkeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

- . Forjatuaen koto aldatzea onartuko da bakarrik arau orokorrek xedatzen dituzten gutxienezko garaiera libre betetzeko.

- Antolamenduz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan. Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoalde hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak eta lagapenak egitea.

B.3 Handitzeak ere baimenduko dira, eraikitako gorputz berriek honako baldintza hauek bete gero: a) A puntuari ezarritako arau orokorra betetzea. b) Lehendik dagoen erabilera baimenarekin bateragarri den erabilera baimendu baterako izatea. c) Gerora begira, antolamenduz kanpoko egoera eragiten duten kausak deuseztatzea helburuz, eraikina eraitsi edo aldatzeko esku-hartzeak ahalbidetzea. Alde horretatik, solairu berriak erantsiz altxatuta handituz gero, eskakizun hori betetzen dela erakusteko, horretarako erabil daitezkeen duten soluzio teknikoak deskribatu behar dira proiektuan.

Lur sailaren azalera eraikigarria, azalera okupagarria eta guztizko etxebizitza kopurua zenbatesteko, kontuan hartuko dira antolamenduz kanpoko gaur egungo eraikinen parametroak.96

diciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARAMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACION, EXCLUIDA LA REEDIFICACION, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- 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 las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillaría, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda por cada 150 m² rehabilitados, con un máximo de 4 viviendas por parcela. Se prevendrá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 100 m² de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- . Volumen aparente del edificio actual.

- . 50% de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- . Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- . Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.3 Se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados: cumplan la normativa de la regla general establecida en el punto A; se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente; y permitan la realización futura -por medios técnicos ordinarios- de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable, la superficie ocupable y el número de viviendas totales de la parcela, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

B.4 Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaizkie.

B5.- Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira). Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak eta lagapenak egitea.

B.6.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluan (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

Esku-hartzea erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira), honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak egitea.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

B.4 Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

B.5.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.6.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

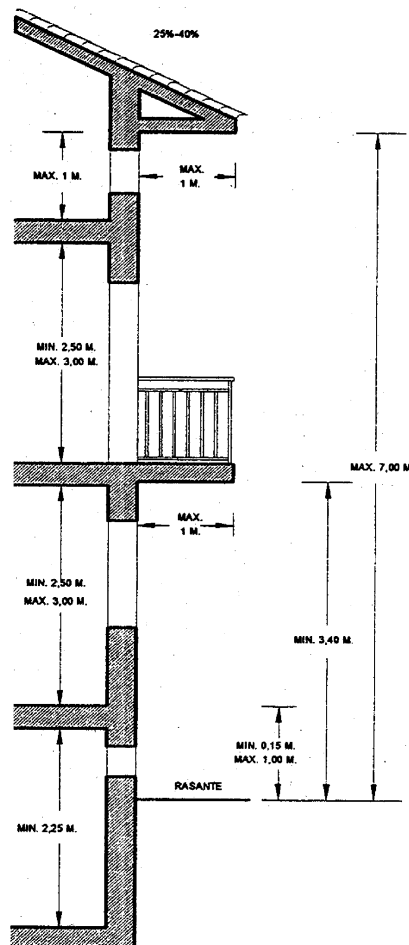
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

D) PARAMETROS 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 prevenido en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLH-5

XEDEA: Arenazako, Virgala Menorreko, Ibisateko, Leorzako eta Musituko landatar herriguneeen antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitze proiektua.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Kasu bakoitzean hiritartze osoa egin arte behar diren guztiak, gas eta telekomunikazio sareak barne, antolamendu planoetan ageri den eran. Gainera, hiritartze osoa bukatu baino lehen eraiki ahal izateko, hiritartzearen kostuaren % 100-eko abala eskatuko da.

Eraikinen birgaitzea edota erabilera aldaketa denean, Planean zehazten diren nahitaezko lagapenak egin beharko ditu jabeak eta hiritartzea osatu, eta kasu bakoitzean falta diren elementuez hornitu.

ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota.- Etxebizitzako bateko eraikin bakarra.

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.

3. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra (bizitegi eraikinei bakarrik aplikatuta).

b.- Bizitokiak besteko erabilerarako baino ez dena.

4. mota.- Eraikin bakarra.

Ezingo da inolako kasetarik eraiki. Etxebizitza nagusiaren osagarriak diren eraikinak (garajeak, egurtegiak, tresnak gordetzeko kasetak...) eraikin nagusiari atxikita egon beharko dira. Mota horretako eraikinak egin beharko dira ingurunean integratzen diren elementuak eta materialak erabiliz.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA.

- Nekazaritza: Mintegiak eta berotegiak: 1, 2, 3 eta 4. motetakoetan.

- Abeltzaintza: Autokontsumoko abeltzaintza jarduerak: 1, 2, 3 eta 4. motetakoetan, behe solairuan.

Arau hauek behin betiko onartzean zeuden abeltzaintza ustiategiak: 4. motakoetan. Baimenduta dago handitzea edo aldatzea.

- Lagun egiteko animaliak: Lagun egiteko animaliak baino ez dira baimenduko, betiere bakarrik bere jabeek erabiltzen badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

- Industria ekolozpena: Metro karratuko 0,05 kW baino gutxiago potentsia duten eraldakuntza edo nekazaritza industriak: 4. motakoetan (solairu bakarrekoa).

Artisautza eta arte-lanbideak: 1, 2 eta 4. motetakoetan, behe solairuan.

- Biltegiak eta handizkako salerosketa: Nekazaritza biltegiak: 1, 2 eta 4. motetakoetan:

- Komunitate ekipamendua: Kulturakoa: Kultura informazioa: 4. motakoetan, eskusiboa edo beste ekipamendu batzuekin partekatuturik.

Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 4. motakoetan.

Osasuna eta administrazioa: 4. motakoetan, eskusiboa edo beste ekipamendu batzuekin partekatuturik.

Gizarte laguntzak: 4. motakoetan, eskusiboa edo beste ekipamendu batzuekin partekatuturik.

Kirol eta erlijio erabilerak 4. motakoetan.

- Hirugarren sektorea: Bulegoak: 1. eta 2. motakoetan, behe solairuan eta 4. motakoetan, eskusiboa edo saltokiekin batera.

Merkataritza: 1. eta 2. motakoetan, behe solairuan eta 4. motakoetan, eskusiboa edo bulegoekin batera.

Ostatuak: 4. motakoetan.

- Oinarritzko energia azpiegiturak: 4. motakoetan.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.R.- 5.

OBJETO: Ordenación de los núcleos rurales de población de Arenaza, Virgala Menor, Ibisate, Leorza y Musitu.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCION: Proyecto de Urbanización y Edificación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso hasta completar la totalidad de la urbanización, incluso la red de gas y telecomunicaciones, tal y como aparece reflejado en los correspondientes planos de ordenación. Además, para poder edificar sin tener finalizada toda la urbanización se exigirá un aval del 100% de la urbanización.

Quando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

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 solo a edificio-residencia).

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 4.- Edificio aislado.

No se permitirá la construcción de casetas en general. Los edificios auxiliares de la vivienda principal, tales como garajes, leñeras, casetas de herramientas, etc., deberán ir adosadas al edificio principal. Este tipo de construcciones deberán construirse con elementos y materiales integrados en el entorno.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS.

- Agrícola: Viveros e invernaderos: en tipos 1, 2, 3 y 4.

- Ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo: en tipos 1, 2, 3 y 4, en planta baja.

Explotaciones ganaderas existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas: en tipo 4. Se permite su ampliación ó modificación.

- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

- Producción Industrial: Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m².: en tipo 4 (de una sola planta).

Artesanía y oficios artísticos: en tipos 1, 2 y 4, en planta baja.

- Almacenes y Comercio mayorista: Almacenes agrícolas: en tipos 1, 2 y 4.

- Equipamiento Comunitario: Cultural: Información cultural: en tipo 4, exclusivo o compartido con otros equipamientos.

Recreativo y espectáculos: en tipo 4.

Sanitarios y administrativos: en tipo 4, exclusivo o compartido con otros equipamientos.

Asistencial: en tipo 4, exclusivo o compartido con otros equipamientos.

Deporte, Religioso: en tipo 4.

- Terciario: Oficinas: en tipos 1 y 2, en planta baja, y en tipo 4 exclusivo o compartido con comercios.

Comercio: en tipos 1 y 2, en planta baja, y en tipo 4, exclusivo o compartido con oficinas.

Hospedaje: en tipo 4.

- Infraestructuras básicas de energía: en tipo 4.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Bizitokietarako erabilerak: 0,20 m²/m².

Nekazaritza biltegiak: 0,70 m²/m².

Gainerako erabilera baimenduak: 0,20 m²/m².

Guztira 0,40 m²/m². (nekazaritzako biltegiarako 0,70)

(eraikitako m²/lur sail gordinaren m² erlazioari aplikatuta).

Lur sail hartzailearen azalera okupagarri osoa: 40%. (nekazaritzako biltegiarako % 70)

Gutxieneko azalera eraikigarria: Lur sail bakoitzak gutxienez 120 m²-ko azalera eraikigarria izateko eskubidea izango du, nahiz eta eraikigarritasun koefizienteak aplikatzean azalera txikiagoa aterata.

Gutxieneko azalera horretan, baimendutako edozein erabilera jar daiteke.

Jabe berak zona horretan lur sail bat baino gehiago badu, lur sail horien guztien artean daukan azalera eraikigarria lur sail bakarrean batu dezake, betiere, ondorengo baldintza hauek betetzen baditu:

a) Eraikin berria nekazaritza biltegiarako, abeltzaintza ustiatze-girako, nekazaritza industriarako edo ustiatzeko langilearen beraren etxebizitzarako erabiliko da, ez beste ezterako.

b) Eraikin berriak zonako gainerako parametroak eta baldintzak bete beharko ditu.

c) Obretarako baimena eman baino lehen, eta 8/1990 Legeko hamargarren xedapen gehigarriko 8. puntuan xedatutakoa aplikatuz, Higiezinaren Jabetzaren Erregistroan hau inskribatu beharko da: eskainitako lur sailak eraikuntza berriari lotetsita daudela, eta lur sail horietan ezin dela eraiki. Baimena lortzeko, oharpenaren kopia soila aurkeztu beharko da.

Gutxieneko lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean existitzen den edozein lur sailetan.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

2. motakoak, lur saila gutxienez 2.000 m²-koa denean.

Gainerako motak, arau hauek behin betiko onartzean existitzen den katastroko edozein lur sailetan.

Lur-sailkatzearako gutxieneko lur saila edo lur-sailkatzeak unitate minimoa: Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-sailkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

1. mota: 1.500 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

2. mota: 3.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

Gainerako motak: 1.500 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak sartuta)

Daitekeena da jatorrizko finak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulu honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Eraikin laguntzaile edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lur-sailkatzeetan, jatorrizko sARBIDEAK mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sARBIDERIK, ez da berririk egingo.

Lur sailen itxuratik errepiderainoko tartea, hiri barruan:

Lehentasunezko intereseko bide sarea: bidearen kanpoaldeko ertzetik 25 m-ra baino gehiagora.

Oinarriko bide sarea. galtzadaren ardatzetik 16,50 m baino gehiagora.

Eskualdeko bide sarea eta tokiko bide sarea (eguneko batez besteko intentsitatea > 2.000 ibilgailu/egun): galtzadaren ardatzetik 14 m baino gehiagora.

Tokiko bide sarea 2.000 ibilgailu/egun < eguneko batez besteko intentsitatea < 5.000 ibilgailu/egun: galtzadaren ardatzetik 9 m baino gehiagora.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima:

Usos residenciales: 0,20 m²/m².

Almacenes agrícolas: 0,70 m²/m².

Resto de usos autorizados: 0,20 m²/m².

Total 0,40 m²/m². (para almacenes agrícolas 0,70)

(Referido a la relación m² construidos /m² de parcela bruta).

Superficie total ocupable de parcela receptora: 40%. (para almacenes agrícolas 70%)

Superficie edificable mínima: Toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 120 m². aún cuando de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad se obtenga una superficie menor.

Esta superficie mínima podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados.

Cuando un propietario posea varias parcelas, ubicadas en esta zona, podrá agrupar en una de ellas la superficie edificable generada por el resto, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

a) El nuevo edificio se destinará exclusivamente a los usos de almacenes agrícolas, explotación ganadera, industria agraria o vivienda del cultivador directo de la explotación.

b) El nuevo edificio cumplirá el resto de parámetros y condiciones correspondientes a la zona.

c) Antes de la concesión de la licencia de obras y en aplicación de lo prescrito en la Disposición Adicional décima. 8 de la Ley 8/1990, se anotará en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria la vinculación de las parcelas ofertadas a la nueva edificación y la imposibilidad de edificar en ellas, aportando al efecto copia simple de la anotación.

Parcela mínima edificable: Es toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Resto de tipos, en cualquier parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas normas.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipo 1: 1.500 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Tipo 2: 3.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Restantes tipos: 1.500 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

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.

No será posible conceder licencias para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con IMD > 2.000 vehículo/día: a más de 14 m. de eje de la calzada.

Red Local con 1.000 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a más de 9 m. de eje de la calzada.

Tokiko bide sarea 500 ibilgailu/egun < eguneko batez besteko intentsitatea < 1.000 ibilgailu/egun: galtzadaren ardatzetik 8,5 m baino gehiagora.

Auzoko bide sarea eta tokiko bide sarea, eguneko batez besteko < 500 ibilgailu/egun intentsitatearekin: galtzadaren ardatzetik 8 m-ra baino gehiagora.

Eraikuntzetatik errepiderainoko tartea, hiri barruan: lur sailaren itxuratik 3 metro baino gehiago.

Zeharbidetzat jotzen diren errepide zatietarako, eraikuntzaren eta lur sailaren itxuraren tarteak, kasu bakoitzean, dokumentu grafikoetan jasotzen dira.

Lur sailen itxuratik ubideetarainoko tartea: 5 m.

Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea: 12 m.

Leorzan Musitu erreken alboan dauden lur sailetan eraikuntzako edozein esku-hartze egin baino lehen, nahitaezkoa da urez betetzeari buruz egindako azterketa. Azterketa hori Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aztertuko du esku-hartzea egokia den erabakitzeko.

Eraikinen eta aurrealdeko, alboetako eta atzeko mugen arteko gutxieneko tartea: Tarteak 3 metrokoak izan behar dira, fatxadaren lerrotik neurtuta, foru sareko errepideen mugakide edo ubideen mugakide diren lur sailetan. Halakoetan, agiri grafikoetan eta dagokien arauetan xedatutako distantziak mantendu beharko dira. Tarte honetan debekatuta dago sotorik, edo edozein motatako eraikuntzarik edo instalaziorik eraikitzea.

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, eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

a) Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.

b) Bateragarriak diren erabileratarako bi eraikin batera eraikita egotea, biek proiektu bera izanik.

c) 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 osagarriak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 25 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa.

Gasaren sare orokorra duten herrietan erregai tangak instalatzeaz ari garela, ez dira ahalbidetuko banakako tangak. Halako sarerik ez badute, aldiz, banakako tanga horiek mugetaraino 3 metroko tarte librean izan beharko dute, lur sailaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko denean ezik. Halakoetan, distantzia murriztu daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Gehieneko etxebizitza kopurua, lur sailako: Lur sail bakoitzean etxebizitzarako eraikin bat onartuko da.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tarteak: Bien arteko tartea gutxienez 6 m metrokoa izango da.

Lagun egiteko animaliei aterpea emateko erabiltzen den eraikuntza eraikin nagusiarik atxikita egongo da, mugetaraino gutxienez 3 metroko tartea izanik.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: 2

Etxebizitzarako, nekazaritzako biltegiarako eta abeltzaintzako ustategietarako, ekipamendurako eta hirugarren sektoreko erabilerarako eraikinak: 2 gehi estalkiarteak.

Gainerako eraikinetan: behe solairua.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera:

Red Local con 500 veh/día < IMD < 1.000 veh/día: a más de 8,5 m. de eje de la calzada.

Red Vecinal y Red Local con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras en tramo urbano: a más de 3 m. del cierre de parcela.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera consideradas travesías vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Separación del cierre de parcela a cursos de agua: 5 m.

Separación de la edificación a cursos de agua: 12 m.

Antes de cualquier intervención constructiva en las parcelas de la localidad de Leorza, colindantes con el arroyo Musitu, será preciso un Estudio de Inundabilidad, que será estudiado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, para determinar la idoneidad de dicha actuación.

Separación de la edificación a los linderos frontales, laterales y testero: La separación se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. salvo en las parcelas colindantes con carreteras de la Red Foral o cursos de agua que mantendrán las distancias especificadas en la documentación gráfica y en su normativa correspondiente. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación.

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 podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

a) Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

b) Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí (con proyecto común).

c) 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 25 m². y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible en aquellas localidades que dispongan de red general de gas no se permiten depósitos individuales. En caso de que no dispongan de dicha red, estos depósitos individuales respetarán la distancia libre de 3 m. al lindero, salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este último 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.

Número máximo de viviendas por parcela: En cada parcela solamente se admitirá un edificio de uso residencial.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 6 m.

La construcción que albergue los animales de compañía, estará adosada al edificio principal y guardará la distancia a linderos de 3 m.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2

En edificios con usos residenciales, almacenes agrícolas y explotaciones ganaderas, equipamiento y terciario: 2, más entrecubierta.

En el resto de edificios: planta baja.

Altura máxima sobre cota rasante:

Etxebizitzarako, ekipamendurako eta/edo hirugarren sektoreko erabilerarako eraikinak: 7 m erlaitz edo teilatu hegaleria.

Nekazaritzako biltegiak eta abeltzaintzako ustategiak: 8 m erlaitz edo teilatu hegaleria.

Gainerako eraikinetan: 5 m erlaitz edo teilatu hegaleria.

Fatxadako irtenuneak: Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

3.- Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.

Estalkiak: Bizitokitarako eraikinean, malda % 25 eta % 40% bitartekoa izango dute, estaltzeko materiala zeramikazko teila makur gorria izanik. Forma txapitulaturik eta atzera emandako atikorik ez da onartuko, eta estalkiaren planoak itxuraldatzen dituzten elementuak saihestu dira.

Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 35 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Fatxadak. Debekaturik dago tradizioko eraikuntza eta egitura tekniken antzeko akaberako materialak erabiltzea, eta eraikina eskualdekoa ez den arkitektura herrikoiren bati jarraituz egitea.

Lur sailako itxiturak: Lur sailak zonako harlangaitzeko elementu itxuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landareko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen garaiera izango duten oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehieneko garaiera (murrua+hesia) 2 m. Eustormaren eta itxitura gardenaren garaieren batuketa 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruaren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik bakarrik metro 1 altu izan daitekeen itxitura garden bat onartuko da.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrek bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien legedian ezarritakoak ere.

Kudeaketa fitxetan hurrengo hauen ezaugarri zehatzak eta hirigintza parametroak daude zehaztuta: arau orokor hauek osatzen dituzten jardun unitateenak.

Unitateok aldatzea badago, aldaketa justifikatzeko beharrezko dokumentuak aurkeztuta.

Ezin dira eraiki bi etxebizitza berdin edo antzeko ondoko lur sailetan.

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

B.2.- Gainera, antolamenduaz kanpo berariaz ez dauden bizitokiko eraikinetan, birgaitzeko eta esku-hartzeak (aldatzekoak nahiz handitzekoak), honako baldintza hauek bete behar dira:

- Birgaitzearen araudi espezifikoaren barruan, honako hauek baino ez daitezke sar: harlangaitzez, harlanduz... eginak izanik, zurezko zutabeak, habeak eta oholzarrezko forjatuak dituzten eraikin tradizionalak.

- Birgaitzetik eratorritako etxebizitzaren gehieneko kopurua hone-lahazten da: etxebizitza 1 birgaitutako 150 m² bakoitzeko, eta lur

Edificios con usos residenciales, equipamiento y/o terciario: 7 m. al alero y/o cornisa.

Almacenes agrícolas y explotaciones ganaderas: 8 m. al alero y/o cornisa.

En el resto de edificios: 5 m. al alero y/o cornisa.

Salientes en la fachada: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% y el material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojo. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente entre el 10 y el 35% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Fachadas: Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de sesenta (60) 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, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m, solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación que pueda serles de aplicación.

En las fichas de gestión quedan especificadas las características concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a determinadas Unidades de Ejecución, que completan esta Normativa general.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARAMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACION, EXCLUIDA LA REEDIFICACION, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- 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 las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc. vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda por cada 150 m² rehabilitados,

sail bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egin ahalko dira. Etxebizitza azalerako 100 m² bakoitzeko gutxienez garaje plaza bat egon behar da.

- Nekazaritzako multzoen kasu berezian, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehaztuta daude multzo horietatik birgai daitezkeen parreak edo bolumenak (eraikin nagusiak). Eraikin nagusizat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Jadanik dagoen etxebizitzaren kopurua handitzeko esku-hartzearen bidez eraikin nagusia birgaitzea aukeratuz gero, eraikin nagusiari atxikita dauden eraikin osagarri txikiak eraisteko proposamen bat aurkeztu behar da hiribartze eta eraikuntza baimenarekin batera. Aurrekoa kontuan hartuta ere, eraikin osagarri horiek mantentzea aukera daiteke ere bai, esku-hartzearen proiektuan eraikin osagarriak eraikin nagusizat hartzen denaren diseinua eta akaberari egokitzea, bateratzea eta integratzea bezala.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntza esku-hartzeak egitea posible den lur salletan, beharrezkoa da eraikin osagarriak eraistea, tamaina kontuan hartu gabe.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkari daiteke, jardun eta hirigintza proiektu komuna aurkezten baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea «birgaitze»tzat hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauek behintzat mantendu behar dira:

. Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

. Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dago-kienez.

. Baon osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldaketa onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea bada edo eraikinerako eska daitezkeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

. Forjatuaren kota aldatzea onartuko da bakarrik arau orokorrek xedatzen dituzten gutxienezko garaiera libreak betetzeko.

- Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan. Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiribartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak eta lagapenak egitea.

B.3 Handitzeak ere baimenduko dira, eraikitako gorputz berriek honako baldintza hauek betez gero: a) A puntuan ezarritako arau orokorra betetzea. b) Lehendik dagoen erabilerekin bateragarri den erabilera baimendu baterako izatea. c) Gerora begira, antolamenduaz kanpoko egoera eragiten duten kausak deuseztatzeak helburuz, eraikina eraitsi edo aldatzeko esku-hartzeak ahalbidetzea. Alde horretatik, solairu berriak erantsiz altxatuta handituz gero, eskakizun hori betetzen dela erakusteko, horretarako erabil daitezkeen duten soluzio teknikoak deskribatu behar dira proiektuan.

Lur sailaren azalera eraikigarria, azalera okupagarria eta guztizko etxebizitza kopurua zenbatesteko, kontuan hartuko dira antolamenduaz kanpoko gaur egungo eraikinen parametroak.

B.4 Arau hauek Ekipamendu Komunitarioaren kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaizkie.

B.5.- Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze baimenduko da, esku-hartze hori erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira). Hala ere, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiribartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak eta lagapenak egitea.

B.6.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete behar dituzte.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, X. tituluaren (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoa) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

con un máximo de 4 viviendas por parcela. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 100 m². de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

. Volumen aparente del edificio actual.

. 50% de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

. Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

. Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.3 Se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados: cumplan la normativa de la regla general establecida en el punto A; se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente; y permitan la realización futura -por medios técnicos ordinarios- de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable, la superficie ocupable y el número de viviendas totales de la parcela, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

B.4 Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

B.5.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.6.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARAMETROS 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 de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

Esku-hartzea erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean datzan guztietan (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturak mantentzekoak ez badira), honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak egitea.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

. Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak.

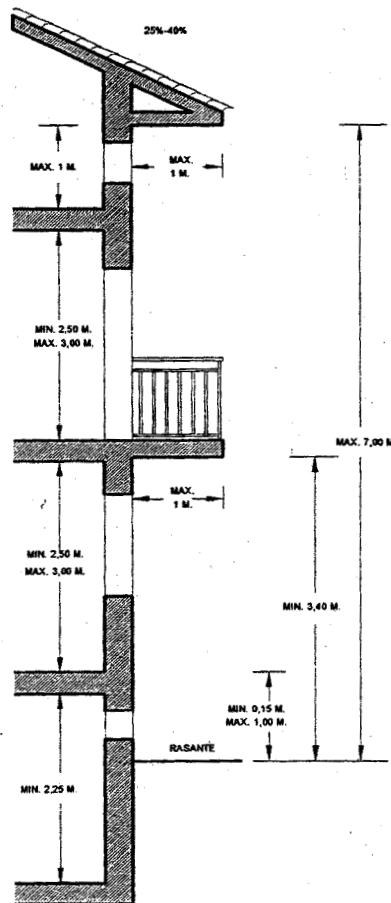
. Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete behar da.

En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

D) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

. En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total

. En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



BLH-5 EREMUKO BIZITOKITARAKO ERAIKINAREN EREDUZKO SEKZIOA
SECCION TIPO EDIFICIO RESIDENCIAL S.U.R.- 5

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

ILH -1.

XEDEA: Maestun kokatutako lur hiritarra, berezko erabilera industriakoa duena.

ERABILERA NAGUSIA: Industriakoa.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitzekeo proiektua.

Hirigintzako edo eraikuntzako edozein esku-hartze egin baino lehen, herriko ipar-ekialdeko industrialdea UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA egin behar da. Azterketa hori Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aztertuko du esku-hartzea egokia den erabakitzekeo.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

HIRITARTZEKO KARGAK: Hiritartze osoa egin arte, kasuan kasu behar direnak, edo dagokion xehetasuneko estudioan adierazita-koak.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.I. -1.

OBJETO: Comprende las zonas de suelo urbano, cuyo uso característico es el industrial, de la localidad de Maestu.

USO DOMINANTE: Industrial.

EJECUCION: Proyecto de Urbanización y de Edificación.

Antes de cualquier intervención urbanística o constructiva, en el área industrial al noreste de la localidad, se requerirá un ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, que será estimado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, con el objetivo de determinar la idoneidad de la actuación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso para completar la totalidad de la urbanización o las señaladas en el Estudio de Detalle correspondiente.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK:

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 m²-ko azalerarekin, eta bidearen aldera gutxienez 15 metroko aurrealdea izanik. Eraikin eksklusiboan, gehienez 1000 m²-ko azalerarekin, eta bide publikora gutxienez 25 metroko aurrealdea izanik.

Bulegoak: onartuta daude beheko eta lehenengo solairuetan, betiere ekolozpen prozesuari lotuak.

Hotelak, egoitza: Erabilera hau debekatuta dago.

Establezimendu publikoak: Gehieneko azalera 200 m² izango dira.

Ekipamenduak: Onartzen dira baldin enpresaren edo poligonoaren zerbitzurako badira.

Nekazaritza eta abeltzaintza: 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 gutxieneko neurriak betez gero.

Hiri zerbitzuak eta herritarren babesa.

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Hirigintzako eta eraikuntzako proiektuak paisaiaren diseinua irizpideak izango ditu. Irizpide horiek proposamena ingurura behar bezala egokitzea bermatuko dute. Ildo horretan, plan hori idazteko, baldintza lotesletzat joko dira honakoak:

- Aldez aurretik existitzen diren elementu naturalak behar bezala kontserbatzea.

- Antolamendu berriak inguruan, komunikazio bideetan... sor dezakeen ikusmen eragina: eskatzen denean, eragin hori murrizteko neurri egokiak (landare pantailak...) hartuko dira.

- Eraikin berrietatik lehendik existitzen den edozein ingurune babestura (elementu katalogatuak, interesdun eraikinak...) gutxieneko tartek gordetzea.

Gutxieneko lur saila: Arau hauek behin betiko onartzean direnak. Bereizketatik ateratako lur sailek gutxienez 1.000 m² izango dituzte eta aurrealdeko mugak gutxienez 20 metro izan behar ditu.

Lur sailaren gehieneko okupazioa: 50%.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m².

Zeharbidetzat jotzen den A-132 eskualde errepideko zatirako, dokumentu grafikoetan jasotzen dira eraikuntzaren eta lur sailaren itxituraren tartekak.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartekak: Bien arteko tartek gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: Puntu goreneraino eraiki daitekeen gehieneko garaiera zazpi metrokoa (7 m) izango da. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Arrazoi teknikoan ondorioz nahitaezkoa bada, adierazitakoa baino garaiera handiagoa onartu ahalko da.

Solairuen garaiera libreak: Gutxieneko garaiera: 3 m.

Estalkiak: Malda % 10 eta % 40 bitartekoa izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Lur saileko itxitura: Itxitura gardena edo landare itxitura gehienez 2,00 metro garai izango da, eta 60 cm garai den murrutxoa onartzen da.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU**ZUZKIDURETAKO LURRA: ZL**

XEDEA: Ordenantza hau zuzkiduretako lurtzat kalifikatuta eta dokumentu grafikoetan mugatuta dagoen lur hiritarrean aplikatuko da; bai eta ekipamendu komunitarioko sistematzat grafiatutako lur sailetan ere.

HIRITARTZEKO KARGAK: Zerbitzu eta instalazio hiritarrek burutzea Ordenantza honek araututako zonen ardura duten organismo-

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS:

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 m² y un frente mínimo a viario de 15 m. En edificio exclusivo, con una superficie máxima de 1000 m² 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: Con una superficie máxima de 200 m².

Equipamientos: Se permiten, siempre que estén destinados al servicio de la empresa ó polígono.

Agropecuario: Se permiten almacenes agrícolas, cumpliendo los mismos parámetros. No se permite el uso pecuario.

Garaje- Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas para este uso en la Normativa de V.P.O.

Servicios urbanos y protección ciudadana.

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

El Proyecto de Urbanización y Edificación incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc.. adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales..).

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc..

Parcela mínima: La existente en momento de Aprobación Definitiva de estas Normas. Las mismas parcelas resultantes de una segregación tendrán una superficie mínima de 1.000 m². y el lindero frontal deberá medir 20 m. como mínimo.

Ocupación máxima de la parcela: 50%.

Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en el tramo de la carretera Comarcal A-132 considerada travesía viene especificada en la documentación gráfica.

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 de origen: Dos plantas.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta el punto más alto, será de siete metros (7 m). 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.

Alturas libres de pisos: Altura mínima: 3 m.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 40% 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 2,00 m., admitiéndose murete de 60 cm. de altura máxima.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU**SUELO DOTACIONAL: S.D.**

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará en el Suelo Urbano calificado como Dotacional, delimitado en la Documentación Gráfica, así como en las parcelas grafiadas como Sistemas de Equipamiento Comunitario, dentro del Suelo Urbano.

CARGAS DE URBANIZACION: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes

en zeregina izango da. Obrak gauzatu baino lehen, Udalari hiritar-tze proiektua aurkeztuko zaio, obrak egiteko baimena eman dezan. Hauek mantentzea eta zaintzea erakunde sustatzailearen ardura izango da, hala balegokio, udal korporazioari eskualdatzen dion arte.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKA-PENA:

Lur sail bakoitzaren erabilerak agiri grafikoetan zehazten direnak izango dira.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

1.- Komunitate ekipamendu generikoa.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Kirol erabilera: 0,70 m²/m².

Hezkuntzako, osasuneko, kulturako, aisialdiko, gizarte laguntzako eta administrazioko erabilera: 2,00 m²/m².

Ostatu erabilera 0,4 m²/m².

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m² / lur sail garbiaren m²).

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak: Lur sailen birbaneketatik ateratzen diren lur sail berrien aurrealdeko mugek 25 metro izango dituzte.

Eraikinaren eta mugen arteko gutxienezko tartekak:

Albokoei gutxienez: 3 m.

Bide publikoak gutxienez: 3 m.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartekak: Bien arteko tartekak gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne) eta estalkiarteak.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 12 metro erlaitzera edo teilatu hegalerara. 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: erabilerak eskatzen dituenak; eraikin osoaren guztizkorako, aurreko idatz zatian adierazitako gehieneko garaiera.

b.1.- Erdisotoko solairua: kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Lur saileko itxiturak: Itxitura gardena edo landare itxitura gehienez 2 m metro garai izango da, eta 60 cm garai den murrutxoan onartzen da.

2.- Zumalde zona.

Zumaldeko parkea eta instalazio itsatsiak sartzen dira.

Honela dago zatituta: Espazio librea edo udalaren parkea bera.

Kirol zona.

Udal parkean espazio libreei eta parkeei dagozkien erabilerak eta eraikuntzakoak ez diren jarduerak baimentzen dira. Era berean, aisialdiko ekintzak egiteko beharrezkoak diren eraikuntzako jarduerak baimendurik daude.

Kirol zonan honako araudia dago:

a) Baimendutako erabilerak: - Kirol ekipamendua.

- Kanpina, toleratutako erabileratzat.

b) Hirigintza baldintzak eta parametroak:

- Kirol eremuan aisialdiko jarduera egiteko beharrezko erabilerak eta jarduerak baimentzen dira.

- Kanpina eginez gero, arau hauetan instalazio horientzat ezarritako parametroak aplikatuko dira, lur sailaren gutxienezko azalera-ri buruzko parametroa izan ezik (azalera hori murriztu egin da eta 2.500 m²-koa da).

3.- Komunitateko administrazio ekipamendua: udaletxea.

Erabilera horretarako ez diren lur sailetan BLH-2 zonarako ezarritako araudia baino ezingo da aplikatu.

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 LOCALIZACION DE LOS MISMOS:

Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica.

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

1.- Equipamiento comunitario genérico.

Edificabilidad máxima:

Uso deportivo: 0,70 m²/m².

Uso educativo, sanitario, cultural, recreativo, asistencial, administrativo: 2,00 m²/m².

Uso hotelero: 0,4 m²/m².

(Referido a la relación: m² construidos/ m² de parcela neta).

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada, tendrán 25 m.

Separaciones mínimas de la edificación a linderos:

Colindantes: mínimo 3 m.

Viales públicos: mínimo 3 m.

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: Dos plantas (incluida la baja) y entrecubierta.

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: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 60 cm. de altura máxima.

2.- Zona Zumalde.

Comprende el parque local de Zumalde y sus instalaciones anexas.

Se divide en: Espacio Libre o Parque Local, propiamente dicho.

Zona Deportiva.

En el Parque Local se permitirán los usos y actividades no constructivos de espacio libre y parque, y los usos constructivos precisos para desarrollar la función recreativa.

En la Zona Deportiva, regirá esta normativa:

a) Usos autorizados:- Equipamiento deportivo.

- Camping, como uso tolerado.

b) Condiciones y parámetros urbanísticos:

- En el área deportiva se permitirán los usos y actividades precisos para desarrollar la función recreativa.

- En el supuesto de construirse un camping, serán de aplicación los parámetros establecidos para estas instalaciones en estas Normas, exceptuando el parámetro correspondiente a la superficie mínima de parcela, que se reducirá a 2.500 m².

3.- Equipamiento Comunitario Administrativo: Ayuntamiento.

En los terrenos calificados con este uso será de aplicación íntegramente la normativa prevista en la zona SUR-2.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

HERRI ERABILERA ETA JABARIKO LURRA

XEDEA: Ordenantza hau hurrengoei aplikatuko zaie:

Arbolak eta lorategiak landatzeko erabili behar diren eremuak.

Haurren jolasteko eta aisialdirako guneek, funtzio hori bete dezaten, behar duten ekipamendua izan beharko dute.

Oinezkoen guneak; horien funtzioa motorrik gabeko komunikazioak bermatzea da.

Komunikazio bideak babesteko eta isolatzeko eremuak (espaloiak).

HIRITARTZEA: Eremu guztiak Udalak zaindu eta mantenduko ditu, baina oraingo jabeak dohainik hiritartu eta laga behar ditu, eta eremu horiek osagai dituen lur sailaren eraikuntza egin. Kale berrietako espaloiek izango duten gutxieneko zabalera 1,80 metro izango da, eta oztoporik gabeko 1,50 metroko pasabide librekoak bermatu beharko dira.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BIDE KOMUNIKAZIOAK

Bide Komunikazioen Sistema Orokorriari atxikitako lurretan berezkoak diren erabilera eta jarduerak onartuko dira.

Errepideetan, ekainaren 25eko 20 / 90 Foru Arauan (Arabako errepideena) ezarritakoa bete beharko da.

Landatar eremuko errepideetan 6/1995 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak bete beharko dira.

Arabako errepideen foru sareko edozein eremutan debekatuta dago lur hiritarretik sarbide zuzenak ezartzea, lehendik existitzen diren bideen bitartez ez bada. Edozein obra mota delarik ere eta edozein lur mota delarik ere, horietako errepide baten albo bakoitzean 50 metro zabal den zerrenda egin nahi denean, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiari polizia baimena eskatzea, obra horietarako behar den udal baimenaz gain.

68/2000 Dekretua (apirilaren 11koa, Arau Teknikoen gainekoa) bete beharko da: IRISGARRITASUN BALDINTZAK INGURUNE HIRITARRETAN, ESPAZIO PUBLIKOETAN, ERAIKUNTZETAN ETA INFORMAZIO ETAKOMUNIKAZIO SISTEMETAN.

IX. TITULUA. LUR HIRITARGARRIA

206. artikulua.- Lur hiritargarría.

Lur hiritarraren eta lur hiritargarríaren zona 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 zehazten eta mugatzen dute Antolamenduko Arau hauen agiri grafikoeak.

Bizitegirako zonak.

- Maeztuko BLHG-1 zona.
- Maeztuko BLHG-2 zona.

Industria zonak.

- Maeztuko SAUI-1 zona.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLHG -1 MAEZTU

XEDEA: Maestuko mendebaldeko lur hiritargarríaren eremuaren antolamendua; bizitokitarako erabilera du, eta agiri grafikoetan definituta dago.

ERABILERA NAGUSIA: Egoitza, familia bakarreko bakartua edo parekatua.

GAUZATZEA: Alorreko plana, hiritartze proiektua, konpentsazio edo birzatiitze proiektua, eta eraikitze 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.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Alorreko planak zehaztukoak.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

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).

URBANIZACION: 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 de las calles de nueva creación, tendrán una anchura mínima de 1,80m., asegurándose un paso libre de obstáculos de 1,50 m.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

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, de 13 de febrero, para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

Queda prohibido, en el ámbito de cualquier carretera de la Red Foral de Álava, el establecimiento de accesos directos desde el suelo urbano, salvo a través de los caminos ya existentes. Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una de estas carreteras, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Álava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

Se cumplirá el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre Normas Técnicas: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PUBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACION.

TÍTULO IX.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 206.- 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, 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 indica y acota en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

Zonas Residenciales.

- Zona SAUR-1 de Maestu.
- Zona SAUR-2 de Maestu.

Zonas Industriales.

- Zona SAUI-1 de Maestu.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.A.U.R. -1 MAESTU

OBJETO: Ordenación del Área de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al oeste de la localidad de Maestu.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: 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 ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por el Plan Parcial.

UNITATEAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA: 13.281 m².
HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,46 m²/m² (hasierako lur sail gordinari aplikatua).

Gehieneko etxebizitza kopurua: Babes Ofizialeko 15 etxebizitza eta familia bakarreko 15 etxebizitza bakartu.

Lur sailaren gehieneko eraikuntza okupazioa: 3.000 m².

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne).

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m.

Bideen trazatua: Udalaren oniritzia edukita diseinatuko da, eta herriaren gainerako bide sarean sartuta geratuko da nahitaez.

Eraikinetik mugarainoko tartea: Etxebizitza bakartu edo atxikitako multzoen kasuan ezartzen den tartea 3 metrokoa da, fatxada-nerrotik neuritua. Tarte honetan debekatuta dago sotorik, edo edozein motatako eraikuntzarik edo instalaziorik eraikitzea. Aldi berean bi etxebizitza eraikitzen baldin badira, bi lur sailetan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Alorreko planak paisaiaren diseinuaren irizpideak erabiliko ditu. Irizpide horiek proposamena ingurura behar bezala egokitzea bermatuko dute. Ildo horretan, plan hori idazteko, baldintza lotesletzat joko dira honakoak:

- Aldez aurretik existitzen diren elementu naturalak behar bezala kontserbatzea.

- Antolamendu berriak inguruan, komunikazio bideetan... sor dezakeen ikusmen eragina; eskatzen denean, eragin hori murrizteko neurri egokiak (landare pantailak...) hartuko dira. Bestalde, elkarrengandik gertu dauden lur sailetan bi etxebizitza berdin edo antzeko egitea saihestuko da.

- Eraikin berrietatik lehendik existitzen den edozein ingurune babestura (elementu katalogatuak, interesdun eraikinak...) gutxienezko tartea gordetzea.

- Ahal den heinean, eraikuntzak bideekin lerrotatuko dira, eta libre utziko da lur sailen atzeko aldea. Hala, aurreikusitako kaleetan, bilbe hiritar hobea lortuko da.

Beste parametro batzuk: Dagokion alorreko planak definituko ditu.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

BLHG -2 MAEZTU

XEDEA: Maestuko iparraldeko lur hiritargarriaren eremuaren antolamendua; bizitokitarako erabilera du, eta agiri grafikoetan definituta dago.

ERABILERA NAGUSIA: Egoitza, familia bakarreko bakartua edo parekatua.

GAUZATZEA: Alorreko plana, hiritartzeko proiektua, konpentsazio edo birzartze proiektua, eta eraikitze 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.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Alorreko planak zehaztukoak.

HIRIGINTZAKO KARGAK: Sektorea hiritartzeko beharrezkoak direnez gain, soluzioa eman behar zaio komunikazioen sistema orokorreko A-132 errepidearekiko loturari.

UNITATEAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA: 30.605 m².

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,20 m²/m² (hasierako lur sail gordinari aplikatua).

Gehieneko etxebizitza kopurua: 30

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne).

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 7 m.

Bideen trazatua: Udalaren oniritzia edukita diseinatuko da, eta herriaren gainerako bide sarean sartuta geratuko da nahitaez.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 13.281 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,46 m²/m² (Referido a la parcela bruta inicial).

Número máximo de viviendas: 15 viviendas de Protección Oficial y 15 viviendas unifamiliares aisladas libres.

Ocupación de edificación máxima de suelo: 3.000 m².

Número máximo de plantas sobre la cota de origen: Dos plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

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 o cualquier tipo de construcción o instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc.. adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes en parcelas cercanas o próximas.

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc..

- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.A.U.R. -2 MAESTU

OBJETO: Ordenación del Área de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al norte de la localidad de Maestu.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: 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 ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por el Plan Parcial.

CARGAS URBANISTICAS: Además de las necesarias para la urbanización del Sector, deberá resolverse la conexión con el Sistema General de Comunicaciones A-132.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD.: 30.605 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m² (Referido a la parcela bruta inicial).

Número máximo de viviendas: 30

número máximo de plantas sobre la cota de origen: Dos plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Eraikinetik mugarainoko tartea: Etxebizitza bakartu edo atxikitako multzoen kasuan ezartzen den tartea 3 metrokoa da, fatxada-erren lerrotik neurtuta. Tarte honetan debekatuta dago sotorik, edo edozein motatako eraikuntzarik edo instalaziorik eraikitzea. Aldi berean bi etxebizitza eraikitzen baldin badira, bi lur sailetan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Alorreko planak paisaiaren diseinuaren irizpideak erabiliko ditu. Irizpide horiek proposamena ingurura behar bezala egokitzea bermatuko dute. Ildo horretan, plan hori idazteko, baldintza lotesletzat joko dira honakoak:

- Aldez aurretik existitzen diren elementu naturalak behar bezala kontserbatzea.

- Antolamendu berriak inguruan, komunikazio bideetan... sor dezakeen ikusmen eragina; eskatzen denean, eragin hori murrizteko neurri egokiak (landare pantailak...) hartuko dira. Bestalde, elkarrengandik gertu dauden lur sailetan bi etxebizitza berdin edo antzeko egitea saihestuko da.

- Eraikin berrietatik lehendik existitzen den edozein ingurune babestura (elementu katalogatuak, interesdun eraikinak...) gutxienezko tartea gordetzea.

- Ahal den heinean, eraikuntzak bideekin lerrotatuko dira, eta libre utziko da lur sailen atzeko aldea. Hala, aurreikusitako kaleetan, bilbe hiritar hobea lortuko da.

Lur sailen itxiturak, errepideen aldera:

Oinarrizko bide sarea. bidearen kanpoaldeko ertzetik 16,50 m-ra baino gehiagora.

Errepideei dagokienez, eraikuntza lerroa: bidearen kanpoaldeko ertzetik 19,50 m-ra baino gehiagora.

Foru sareko errepideen paraleloan joan behar diren zerbitzu hiritarrak (arau hauetan xedatu direnak), hala nola, hornidura, estolderia eta abar, zerbitzu orokorretako linean joango dira, 20/1990 Foru Arauan (ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoaren Errepideena) xedatuari jarraituz.

Beste parametro batzuk: Dagokion alorreko planak definituko ditu.

UNITATEEN FITXAK: ARRAIA-MAEZTU

ILHG -1 MAEZTUKO INDUSTRIARAKO LUR HIRITARGARRIA

XEDEA: Hirigintzako eta eraikuntzako edozein jarduera egin aurretik sektore guztia antolatzeke alorreko plana onartu beharko da. Aipaturiko alorreko plana behin betiko onetsi ondoren, parametro hauen indarraldia lau urtekoa izango da.

Hiritartzeko eskubidea lortzeko, sektoreko alorreko plana onetsi behar du Udalak, hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

Betearazi ezean hurrengo arauak proposatzen dira:

JARDUN SISTEMA: Desjabetzea.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Indarrean dagoen legeriak eskatzen dituenak.

HIRIGINTZAKO KARGAK: A-4124 Bide Komunikazioen Sistema Orokorrarekiko lotura konpondu beharko da.

ERABILERA: Industriakoa.

UNITATEAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA: 105.000 m².

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK:

Hauek dira erabilera orokor onargarriak: industria, biltegi eta handizkako salerosketako erabilera. Onartuta daude, baldin indarrean dagoen Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudia betetzen badute.

Bizitegiak: Bizitokitarko erabilera debekatuta dago.

Hirugarren sektorea: Erabilera hori debekatuta dago, industriari nagusiaren edo handizkako dendariaren hornitzailea denetan izan ezik.

Bulegoak: onartuta daude beheko eta lehenengo solairuetan.

Hotelak, egoitza: Erabilera hau debekatuta dago.

Garajea.[_] Apartakalea: erabilera hori onartzen da, babes ofizialeko etxebizitzaren arauetan xedatutako gutxienezko neurriak betez gero.

ERABILEREN BATERAGARRITASUNAREN ERREGIMENA:

Aurreko atalean baimendutako erabilera desegoki nahastea saihesteko, erabilera hauen esleipena baztertzaila izango da.

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 o cualquier tipo de construcción o instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc.. adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales..), y evitando la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes en parcelas cercanas o próximas.

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc..

- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Cierres de parcela respecto a las carreteras:

Red Básica: A más de 16,50 m. de la arista exterior de la calzada.

Línea de Edificación respecto a carreteras: A más de 19,50 m. del margen exterior de la calzada.

Los servicios urbanos previstos en estas Normas, tales como abastecimiento, saneamiento, etc.. que deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, lo harán por la denominada línea de servicios generales, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.A.U.I. -1 SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL DE MAESTU

OBJETO: Antes de cualquier actuación urbanizadora y edificatoria, será precisa la aprobación de un Plan Parcial que ordene todo el Sector. Estos parámetros tendrán un período de vigencia de 4 años, a partir de la fecha de aprobación de dicho Plan Parcial.

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.

En caso de no ejecutarse se propone la siguiente normativa:

SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las exigidas por la legislación vigente.

CARGAS URBANISTICAS: Deberá resolverse la conexión con el Sistema General de Comunicaciones A-4124.

USO: Industrial.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 105.000 m².

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS:

Los usos globales admisibles son: el uso industrial, uso de almacenes y comercio mayorista. Se admiten cumpliendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente.

Residencial: Queda prohibido el uso residencial.

Terciario: Se prohíbe este uso, salvo en el caso de que sea servidor del principal industrial o de comercio mayorista.

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.

REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS:

Para impedir una mezcla inconveniente de los usos autorizados en el apartado anterior, la asignación de éstos tendrá carácter excluyente.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Lur-sailkatzerako gutxieneko lur saila. Dagokion alorreko planak definituko ditu.

Mozkina ateratzeko erabileren eraikigarritasua: 0,65 m²/m² sektorearen azaleraren arabera neurtuta, egun jabetza eta erabilera publikoa duten espazioak kenduta.

Mozkina ateratzeko erabileren okupazioa: Sektorearen azalaren % 60, egun jabetza eta erabilera publikoa duten espazioak kenduta.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Solairu bat eta ganbara.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: Gailurreraino egon daitekeen gehieneko altuera eraikigarria hamar (10) metrokoa izango da, garatu beharreko jarduerak beste neurri bat eskatzen duenetan izan ezik. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean.

Solairuen garaiera libreak: Gutxieneko garaiera: 2,5 m.

Bideen trazatua: Irtenbidea kale eta bideetatik ateratzen diren barne bideak izango dira. Kale eta bide hauek errepideetarako sarratzeak dute eta beraz, ez da beste zuzeneko loturarik egin behar.

Estalkiak: Malda % 10 eta % 40 bitartekoa izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Lur sailako itxiturak: Itxitura gardena edo landare itxitura gehienez 2 m metro garai izango da, eta 80 cm garai den murrutxoa onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketen elementurik ezin izango da jarri.

Errepideei dagokienez, lur sailen itxiturak:

Auzo errepideen sarea: galtzadaren ardatzetik 8,50 m baino gehiagora.

Errepideei dagokienez, eraikuntzaren lerroa:

Auzo errepideen sarea: bidearen kanpoaldeko ertzetik 25 m-ra.

Mugetarainoko distantzia: gutxienez 5 m.

Ubideei dagokienez, lur sailaren itxitura: 5 m.

Ubideei dagokienez, eraikuntzaren lerroa: 15 m.

Lorezaintza: Lur sailaren azalera librean lorategiak jartzea nahitaezkoa izango da, udal irizpideak jarraituz.

Alorreko planak paisaiaren diseinuaren irizpideak erabiliko ditu. Irizpide horiek proposamena ingurura behar bezala egokitzea bermatuko dute. Ildo horretan, plan hori idazteko, baldintza lotesletzat joko dira honakoak:

- Ibaiaren ubidea eta haren ertzak eta lehendik existitzen ziren gainerako elementu naturalak (Izkiko parke naturala) behar bezala kontserbatu eta lehengoratzeta. Inola ere ez da planteatuko ubidea aldatuko duen kanalizaziorik.

- Antolamendu berriak inguruan, komunikazio bideetan... sor dezakeen ikusmen eragina; eskatzen denean, eragin hori murrizteko neurri egokiak (landare pantailak...) hartuko dira.

- Eraikin berrietatik lehendik existitzen den edozein ingurune babestura (elementu katalogatuak, interesdun eraikinak...) gutxieneko tartek gordetzea.

Gainerako parametroak: Dagokion alorreko planak definituko ditu.

X. TITULUA. ONDARE HISTORIKO, ARKITEKTONIKO ETA ARKEOLOGIKOA BABESTEA ETA KONTSERBATZEA

Euskal Kultura Ondarearen Legeak xedaturikoa beteko da, inbentarioko eta sailkatutako ondasunen gainean egin behar diren lanen arabera.

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 lortua duten babes mailak aginduko diren jardun dauden baimenduta, hala xedatuta baitago Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 308/2000 Dekretuan (abenduaren 26koa, hiritartu eta erai-

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Parcela mínima a efectos de parcelación: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

Edificabilidad de los usos lucrativos: 0,65 m²/m² medidos sobre la superficie del Sector, excluyendo los actuales espacios de dominio y uso público.

Ocupación de los usos lucrativos: 60% sobre la superficie del Sector, excluyendo los actuales espacios de dominio y uso público.

número máximo de plantas sobre cota de origen: Una planta y altillo.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta la cumbre, será de diez metros (10 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.

Trazado viario: Se resolverá a partir de la vialidad inferior que parta de los caminos ya existentes que disponen de acceso a la carretera sin nuevas conexiones directas.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 40% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se 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.

Cierres de parcela respecto a carreteras:

Red Vecinal: a más de 8,50 m del eje de la calzada.

Línea de Edificación respecto a las carreteras:

Red Vecinal: a 25 m. de la arista exterior de la calzada.

Distancia a linderos: Mínimo 5 m.

Cierre de parcela, respecto a cursos de agua: 5 m.

Línea de edificación, respecto a cursos de agua: 15 m.

Jardinería: Será obligatorio ajardinar la superficie libre de la parcela, siguiendo criterios municipales.

El Plan Parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales pre-existentes (Parque Natural de Izki).

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc.. adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales..).

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc..

Resto de parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

TÍTULO X.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

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.

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 308/2000, de 26 de diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (BOPV de 30

kitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoa. EHAA, 2000ko abenduaren 13a).

207. artikulua.- Historia eta arkitektura ondarea.

Arraia-Maeztu udalerriko arkitektura ondareari dagozkion kultura intereseko ondasun higiezinak zerrenda doa honekin batera. Kultura Ondarearen Zuzendaritza lanean ari da zerrendan jasotzen diren higieziinei eman dakiekeen babes juridikoa aurkitzeko.

Zerrenda horretan, lehenik eta behin (1.1 atalean) Kultura Sailak interes handikotzat jo dituen eta legezko babesa izan dezaketen ondasunak jaso dira. Legezko babes hori 7/1990 Legeak (Euskadil Kultura Ondarearena) ezarritako mekanismoen bidez emango zaie, hau da, sailkatutako kultura ondasun izendatuta edo kultura ondasunen inbentarioan sartuta.

Eta, 1.2 idatz zatian, hauek sartu dira: eskualde edo udalerriri esparruan kulturaren aldetik interes nabarmeneko balioa duten elementuak, hala ere Autonomia Erkidegoaren esparruko ondarearen elementutzat jo ez direnak.

BABES NEURRIAK.

Ondoren zehaztutako diren esku-hartzeek gainera, katalogatutako eraikinetan aldatzeko edozein eraikuntzako esku-hartze egin ahalko da, betiere, ondare historikoa babesteko eskumena duen organoak aldeko txostena ematen badu.

158. artikuluko Katalogoan sartutako higiezinak hondakinak kasu hauetan baino ez dira aintzat hartuko: Euskal Kultura Ondareari buruzko Legeko 36.3 artikuluan xedatutako kasuetan.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeko III. Tituluan adierazitakoa gora behera, ondasun horietan honako esku-hartzeak baimenduko dira:

1.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

Legezko babesa emateko proposatu diren ondasun higiezinatarako, dagozkien espedienteak hasten diren bitartean, zaharberritze zientifikoko eta zaharberritze kontserbatzaileko esku-hartzeak baimentzen dira. 308/2000 Dekretuko I. eranskinean (birgaitzeko esku-hartzei buruzkoa) zehaztuta daude zaharberritzeko esku-hartze horiek. Bestalde, beharrezko diren higiezen eta osasuneko instalazio teknologikoak egitea baimentzen da.

2.- UDALERRIAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ONDASUN HIGIEZINAK.

Udalerrian babesteko proposatutako ondasunetarako, obra baimenduko dira, betiere, haien bolumentria, kanpoaldeko itxura eta oinarritzko tipologia- eta egitura-banaketa errespetatzen badituzte, eta obrak —308/2000 Dekretuari jarraituz— eraberritze kategoriakoak badira.

208. artikulua.- Historia eta arkeologia ondarea.

1.- EUSKAL KULTURA ONDAREAREN INBENTARIO OROKORREAN MONUMENTU MULTZO KATEGORIAREKIN SARTUTAKO ARKEOLOGIA ZONAK.

1.1.- Kultura Ondasun Kalifikatuak.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeko Lehen Xedapen Gehigarriari jarraiki, Peña Rasgada edo de los Moros deritzon kobazuloa ondasun kalifikatutzat hartzen da, «kobazuloak, aterpeak eta bere baitan haitzuloetako arte-agerkaiak» dituen tokitzat jotzen baita.

Lege horretako 12.2 eta 28 artikuluetatik ondorioztatzen da eremu horretan edozein jarduera egiteko Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren aldeko txostena beharrezkoa izango dela.

Gainera, 20. artikulua arautzen duenaren arabera, kultura ondasun kalifikatuen jabeak behartuta daude horiek behar bezala mantentzera eta zaintzera, osorik gorde daitezen bermatzeko. Era berean, horiek galtzea, apurtzea edo hondatzea saihesteko betebeharra dute. Ez da inola ere kontserbazioaren aurkako antolamendurik, erabilerarik, jarduerarik... baimenduko kobazuloa babes osoko eremuaren barruan.

Kobazuloetan dauden historiaurreko santutegientzako Lurralde Antolakuntzari buruzko Jarraibideetan jasotako babes maila honakoa izango da: mantentze zorrotza. Ikerkuntzako jarduerak nahiz izara zientifikoko duten beste erabilera batzuk baino ez dira onartzen.

Hori babesteko mugari dagokionez, BABES OSOKO EREMUA izena emango dioguna ezartzeko irizpidea honakoa izango da: karstaren azalera, kobazuloa bera osatzen duten barrunbe eta karst multzoek hartzen duten azalera, eta infiltratzen diren meteorito urek zuzene-

de diciembre de 2000) del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 207.- Patrimonio Histórico- Arquitectónico.

Se adjunta la relación de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural correspondientes al Patrimonio arquitectónico del Municipio de Arraia – Maeztu. La Dirección de Patrimonio Cultural está trabajando en el tipo de protección jurídica a otorgar a los inmuebles que se recogen en ésta.

En la citada relación se recogen en primer lugar, en el apartado 1.1., los Bienes que el Departamento de Cultura considera de alto interés y susceptibles de protección legal a través de los mecanismos establecidos por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco; es decir, mediante su declaración como Bienes Culturales Calificados o Inventariados.

En el apartado 1.2. se incluyen aquellos elementos con valores culturales de interés notable a nivel comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no han sido considerados como elementos integrantes del Patrimonio a nivel de Comunidad Autónoma.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

Además de las intervenciones señaladas a continuación, podrán efectuarse en los edificios catalogados cualquier otra intervención constructiva de Modificación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.

La ruina de los inmuebles incluidos en el Catálogo, se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3º de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

Sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

1.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA C.A.P.V.

Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, se permitirán las intervenciones de restauración científica y restauración conservadora, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 308/2000 y, además, la introducción de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias necesarias.

2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

Para los bienes propuestos para su Protección Municipal se permitirán las obras que respeten su volumetría, imagen exterior, distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma, según el mencionado Decreto 308/2000.

Artículo 208.- Patrimonio Histórico- Arqueológico.

1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS INSCRITAS EN EL INVENTARIO GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL.

1.1.- Bienes Culturales Calificados.

Por la Disposición Adicional primera de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, la cueva denominada Cueva Peña Rasgada o de los Moros, queda considerada como Bien Calificado al tratarse de "cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre".

De los artículos 12.2 y 28 de dicha Ley se deduce que para cualquier actuación en este área será preceptivo el informe favorable del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Además, según lo que regula el artículo 20, los propietarios de estos Bienes Culturales Calificados están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción ó deterioro; y no se permitirá ninguna ordenación, uso, actividad, etc.. dentro del Área de Protección Total de la Cueva, que pueda ir contra su conservación.

El nivel de protección ya previsto en las DOT para estos Santuarios prehistóricos en cuevas será el de preservación estricta, admitiendo, únicamente, actividades de investigación y otros usos de carácter científico.

En cuanto a la delimitación del área de protección de la misma, el criterio para establecer la que llamaremos AREA DE PROTECCION TOTAL, será el de la superficie del karst, superficie que ocupa el conjunto de cavidades y conductos kársticos que constituyen la cueva

nean eragin diezaiaketen kanpoko nahiz barruko eremuak. Zona horretan, edozein jarduera antropikok kobazuloko berezko egoera nahiz infiltratzen diren gainazaleko urak aldatzea ekar dezake, eta hori ezin da inolaz ere gertatu. Beraz, zona honetan ezingo da inolako erabilerarik egin.

1.2.- Kultura ondasun inbentariatuak.

1996ko martxoaren 21eko Aginduz, Korresko hirigune historikoko eremu arkeologikoa Kultura Ondasun gisa inskribatu da, Monumentu Multzoen kategorian, Euskal Kultura Ondarearen inbentario orokorrean, 71. zenbakia duen 1996ko apirilaren 12ko EHAAn, I. eranskinean, azaltzen diren mugekin eta deskribapenarekin.

Deklarazio horrek berekin dakar, arkeologia zona horri eragiten dion edozein obra edo jarduketa egiteko, aurrez, arkeologia proiektu egokia aurkeztu behar izatea Arabako Foru Aldundiari, onar dezaten; hori guztia, 7/1990 Legeko 45. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Proiektu horretan, kasu bakoitzean egin beharreko jarduera arkeologikoa ezarriko da, betiere 7/1990 Legeko 45.2 artikuluan ezarritako kontuan hartuta.

Arkeologia jarduketa beharrezkoa ez dela jotzeko, nahi eta nahi ez egiaztatu behar da elementu horietan substratu arkeologikoa desagerrarazi duten lurpearen aldaketak, obrak edo alterazioak izan direla.

2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK BALIZKO ARKEOLOGIGUNE IZENDATUTAKO EREMUAK. (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen Ebazpena, maiatzaren 26koa. EHAA, 130. zenbakia, 1997ko uztailaren 9koa. II. eranskinean dago.)

Arraia-Maeztuko udalerrriaren barruan, hondar arkeologikoak dituztela uste den 73 eremu, orube edo eraikin daude, eta lege babesa izan dute, balizko arkeologiagune izendatuta.

Arkeologia ondarearen ezaugarri eta izaera bereziak kontuan harturik, hondar arkeologikoak daudela uste den eremuak babestu beharra ikusi zuen 7/1990 Legeak. Izan ere, eremu horien azterketa arkeologikoa oraindik egiterik izan ez denez eta hondar horien benetako balioa eta ezaugarriak ziurtasunez ezagutzen ez direnez, ezin da monumentu izendatzeko espedientea hasi. Eremu horiek dagokien aitorpenaren bidez zehaztuko dira, eta Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordetzaren ebazpenaren bidez gauzatu da aitorpena, espediente bakoitza urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan ezarritakoaren bidez izapidetu ondoren. Dekretu horren bitartez, balizko arkeologiaguneak erabakitzeke araubidea ezarri da.

Horregatik, Lege horretako 49. artikulua ustez aztarna arkeologikoak dauden zona horietan egitera doazen obrak sustatzaila eta jabeak zonaren balio arkeologikoari eta obrak zonan izan dezakeen eraginari buruzko estudioa ematera behartzen ditu. Gero, Foru Aldundiaren eskumenekoa da, obrak alde zuzenetik aurreratu baimena emateko, proiektu arkeologikoa beharrezkoa den edo ez zehaztea.

3.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ARKEOLOGIGUNEAK.

Arraia-Maeztuko udalerrian, epe laburrera Kultura Ondasun Kalifikatuaren Erregistroan edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzeko espedienteak egingo zaien indusketak daude.

Kautelazko neurri gisa, eremu horiei 7/1990 Legeak ezartzen duen babes erregimena aplikatuko zaie. Horren arabera, «arkeologia eremu horri edo arkeologia ondasun kalifikatuei eta inbentariatuei eragiten dien edozein obra egitearen ondorioz, arkeologia jarduketa beharrezko bihurtzen den kasuetan, sustatzaileak dagokion proiektu arkeologikoa aurkeztu behar dio Foru Aldundiari. Obrak egiten hasi aurretik, Foru Aldundiak proiektua onartu behar du.»

Horrez gain, ezingo da arkeologia aztarnategia arriskuan jar edo honda dezakeen inolako jarduerarik egin, eta kontuan hartuko da ez bakarrik egiturak hondatzea (agerian daudenak nahiz lur azpian ezkutuan daudenak), arkeologia deposituaren ordena aldatzea ere.

en si y toda la zona del mismo, externa e interna, en la que las aguas rneteoricas que se infiltran puedan afectarla directamente. En esta zona cualquier actividad antrópica puede suponer una alteración de las condiciones naturales de la cueva, así como de las aguas superficiales de infiltración que puedan llegar a la misma, lo que no será en modo alguno permisible. Por ello esta zona deberá ser excluida de todo uso.

1.2.- Bienes Culturales Inventariados.

Por Orden de 21 de marzo de 1996, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Corres, queda inscrita como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, de acuerdo con la delimitación y descripción que se publica en el BOPV número 71 de 12 de abril de 1996 y que se adjunta en el Anexo I.

Esta declaración implica que a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a esta Zona Arqueológica, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación, previa a la ejecución de éstas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45. 5. de la Ley 7/1990.

En dicho proyecto, se establecerá el tipo de actividad arqueológica a realizar en cada caso de acuerdo con las establecidas en el artículo 45.2 de la ley 7/1990.

La actuación arqueológica se entenderá innecesaria, exclusivamente en aquellos elementos en los que se certifique la realización de modificaciones, de obras y de alteraciones del subsuelo que impliquen la eliminación del substrato arqueológico.

2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO. (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV número 130 de 9 de julio de 1997, adjunto en el Anexo II).

Dentro del término municipal de Arraia-Maeztu se conocen un total de 73 zonas, solares o edificaciones en los que se presume la existencia de restos arqueológicos y que han sido objeto de protección legal mediante su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica.

Dadas las especiales características y dada la propia naturaleza del patrimonio arqueológico, la ley 7/1990 se vio en la necesidad de otorgar, asimismo, protección a zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos, pero sobre las cuales, debido a que no consta de forma fehaciente su verdadera magnitud ni sus características, al no haberse procedido todavía a su estudio arqueológico, no se puede proceder a la incoación de expediente de declaración monumental. Dichas zonas serán las determinadas por su correspondiente declaración, formalizada mediante resolución de la Viceconsejería de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, una vez tramitado cada expediente según lo dispuesto en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica.

Por ello, el artículo 49 de la mencionada Ley obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en dichas zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto puede tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico como paso pertinente para la concesión de la autorización previa a la licencia de obras.

3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS / CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

En el término municipal de Arraia-Maeztu existen algunos yacimientos arqueológicos a los que en breve plazo se abrirá expediente de inclusión en el Registro de Bienes Culturales Calificados o en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

A estas zonas se les aplicará, de forma cautelar, el Régimen de Protección que establece la ley 7/1990 en el artículo 45.5., según el cual "en los casos en los que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquellas".

Además, no se permitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro y deteriore el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de estructuras se refiere (tanto las que están puestas al descubierto como las que permanecen ocultas bajo el subsuelo) sino también, cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

209. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

Ondarearen katalogoa honela aldatuko da:

- Arau hauek aldatuz.
- Automatikoki, egoera hauetan:

- Higiezin bat kultura ondasun kalifikatu izendatzen denean. Halakoetan, 210. artikuluan adierazitako ondasunen artera sartuko da.

- Arkeologia aztarnategiren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzen denean. Halakoetan, Arkeologia Intereseko Ondasunen taldean sartuko da.

- Eraikin edo arkitektura elementuren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzen denean. Halakoetan, Arkitektura Intereseko Ondasunen taldean sartuko da, eta hala bada-gokio, kultura intereseko parajeetan.

- Espazio berriren bat indarrean den lurralde antolamenduko, integraleko edo sektoreko legean ezarritako edozein prozeduraren bitartez babesten denean. Halakoetan, naturako edo paisaiako balio bereziko taldean sartuko da.

- Ondasunen bat Kultura Ondasun Kalifikatuen Erregistrotik edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorretik kanpoan uzten bada. Halakoetan, deskatalogatuz edo, hala badagokio, duen egoera berriaren arabera katalogatuz joko da.

210. artikulua.- Katalogoa.

1.- Historia eta arkitektura ondarea.

1.1.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUKO ONDASUN HIGIEZINAK

DENOMINACION	BARRIO
1. SAN EZTEBE ELIZA	ALECHA
4. JASOKUNDEKO ELIZA	APELLANIZ
6. NEIRATARREN ETXEA	APELLANIZ
12. FERNANDEZ VIANATARREN ETXEA (EL PALACIANO ETXEA)	APELLANIZ
88. ITURRIA-URASKA-LATSARRIA	APELLANIZ
17. JASOKUNDEKO ELIZA	ATAURI
19. BAKARDAEAREN BASELIZA	ATAURI
43. ATAUURIKO ESTAZIOA. ANGLO-VASCO-NAVARRO TRENBIDEA	ATAURI
77. ATAUURIKO BIDE ZUBIA	ATAURI
24. ANDRE MARIAREN JAIOTZAREN ELIZA	AZACETA
8. SAN ANDRES ELIZA	BIRGARA GOIEN
74. ARMARRIDUN ETXEA	BIRGARA GOIEN
25. SAN JOAN LEPOGABETZEAREN ELIZA	CICUJANO
29. SAN EZTEBE ELIZA	KORRES
33. HAITZEKO AMA BIRJINA	KORRES
58. CARCAVA ZUBIA	KORRES
35. SANTA EUFEMIAREN ELIZA	LEORZA
48. ANTZINAKO ASFALTO USTATEGIA	LEORZA
23. ALORREKO AMA BIRJINAREN BASELIZA	MAESTU
27. UDALETXEA	MAESTU
36. GURUTZE SANTUAREN ASMAKUNTZAREN ELIZA	MAESTU
37. ITURRIA KALE NAGUSIAN	MAESTU
38. SAMANIEGO JAUREGIA, KALE NAGUSIA, 1	MAESTU
41. MAESTUKO ESTAZIOA. ANGLO-VASCO-NAVARRO TRENBIDEA	MAESTU
51. MAESTUKO BURDINOLA (ABREU METALEZKO TRANSFORMADOREAK)	MAESTU
21. SAN MARTIN ELIZA	MUSITU
55. IGOROINEKO ERROTA	MUSITU. AMILDEGIA IGOROINEKOA
15. JAIOTZAKO ELIZA	ONRAITA
10. SAN PEDRO ELIZA	ROITEGUI
2. ANDRE MARIA SORTZEZ GARBIAREN ELIZA	VIRGALA MENOR

1.2.- UDALERRIAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ONDASUN HIGIEZINAK.

IZENA	AUZOA
50. ALECHAKO ERROTA II	ALECHA (GASTEIZ-LIZARRA ERREP. 44. km)
53. ALECHAKO ERROTA I	ALECHA (GASTEIZ-LIZARRA ERREP.)
79. ITURRIA - URASKA - LATSARRIA	ALECHA
80. ALECHA AUZOKO ETXEA	ALECHA
5. APAIZETXEA	APELLANIZ
7. ELESARAN DAGOEN ETXEA, 10-12 (LEHEN 29-30 ZENBAKIA ZUEN)	APELLANIZ
11. GOIKARAN DAGOEN ETXEA, 2-3	APELLANIZ
13. GOIKARAN DAGOEN ETXEA, Z/G (LEHEN 56 ZENBAKIA ZUEN)	APELLANIZ
14. GOIKARA AUZOKO ETXEA, 14 (LEHEN 60 ZENBAKIA ZUEN)	APELLANIZ
46. HERRIKO ZENTRAL ELEKTRIKOIA	APELLANIZ
52. APELLANIZKO ERROTA	APELLANIZ
62. BENGARA AUZOKO ETXEA, 1	APELLANIZ
89. BENGARA KALEKO ETXEA, 14	APELLANIZ
90. BENGARA KALEKO ETXEA, 3	APELLANIZ
91. BENGARA KALEKO ETXEA, 1	APELLANIZ
92. BENGARAKO ETXEA, 5	APELLANIZ
96. LESPARAKO ETXEA, 4-5	APELLANIZ
97. LESPARAKO ETXEA, 14	APELLANIZ
98. ITURRIA - URASKA - LATSARRIA	APELLANIZ

Artículo 209.- Modificación del Catálogo.

El catálogo de patrimonio se modificará:

- Mediante la modificación de las presentes Normas.
- Automáticamente cuando:

- Algún inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el Artículo 210.

- Algún nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arqueológico.

- Algún edificio o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arquitectónico, y en su caso, en el de parajes de interés cultural.

- Algún nuevo espacio quede protegido por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Legislación vigente de ordenación del territorio, integral o sectorial, en cuyo caso se integrará en el grupo de espacios de especial valor natural y paisajístico.

- Cuando algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

Artículo 210.- Catálogo.

1.- Patrimonio Histórico Arquitectónico.

1.1.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA C.A.P.V.

DENOMINACIÓN	BARRIO
1. IGLESIA SAN ESTEBAN	ALETXA
4. IGLESIA DE LA ASUNCIÓN	APELLANIZ
6. CASA DE LOS NEIRAS	APELLANIZ
12. CASA DE LOS FERNANDEZ DE VIANA (CASA EL PALACIANO)	APELLANIZ
88. FUENTE-ABREVADERO-LAVADERO	APELLANIZ
17. IGLESIA DE LA ASUNCIÓN	ATAURI
19. ERMITA DE LA SOLEDAD	ATAURI
43. ESTACIÓN DE ATAUURI. FF.CC. ANGLO-VASCO-NAVARRO	ATAURI
77. VIADUCTO DE ATAUURI	ATAURI
24. IGLESIA NATIVIDAD NUESTRA SEÑORA	AZACETA
8. IGLESIA SAN ANDRES	BIRGARA GOIEN
74. CASA BLASONADA	BIRGARA GOIEN
25. IGLESIA DEGOLLACIÓN SAN JUAN	CICUJANO
29. IGLESIA SAN ESTEBAN	CORRES
33. ERMITA VIRGEN DE LA PEÑA	CORRES
58. PUENTE LA CÁRCAVA	CORRES
35. IGLESIA DE SANTA EUFEMIA	LEORZA
48. ANTIGUA EXPLOTACIÓN DE ASFALTOS	LEORZA
23. ERMITA VIRGEN DEL CAMPO	MAESTU
27. CASA CONSISTORIAL	MAESTU
36. IGLESIA INVENCION SANTA CRUZ	MAESTU
37. FUENTE EN CALLE MAYOR	MAESTU
38. PALACIO SAMANIEGO, CALLE MAYOR, 1	MAESTU
41. ESTACIÓN DE MAESTU. FF.CC. ANGLO-VASCO-NAVARRO	MAESTU
51. FERRERÍA DE MAESTU (TRANSFORMADORES METÁLICOS ABREU)	MAESTU
21. IGLESIA SAN MARTÍN	MUSITU
55. MOLINO DE IGOROIN	MUSITU. BARRANCO DE IGOROIN
15. IGLESIA DE LA NATIVIDAD	ONRAITA
10. IGLESIA SAN PEDRO	ROITEGUI
2. IGLESIA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN	VIRGALA MENOR

1.2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

DENOMINACIÓN	BARRIO
50. MOLINO DE ALETXA II	ALETXA (C° VITORIA-ESTELLA (KM. 44)
53. MOLINO DE ALETXA I	ALETXA (C° VITORIA - ESTELLA)
79. FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	ALETXA
80. CASA EN BARRIO ALETXA	ALETXA
5. CASA CURAL	APELLANIZ
7. CASA EN ELESARA NÚMERO 10-12 (ANTIGUO 29-30)	APELLANIZ
11. CASA EN GOIKARA, 2-3	APELLANIZ
13. CASA EN GOIKARA S/N (ANTIGUO 56)	APELLANIZ
14. CASA, B° GOIKARA, 14 (ANTIGUO 60)	APELLANIZ
46. CENTRAL ELÉCTRICA COMUNAL	APELLANIZ
52. MOLINO DE APELLANIZ	APELLANIZ
62. CASA EN B° BENGARA, 1	APELLANIZ
89. CASA EN CALLE BENGARA, 14	APELLANIZ
90. CASA EN CALLE BENGARA, 3	APELLANIZ
91. CASA EN CALLE BENGARA, 1	APELLANIZ
92. CASA EN BENGARA, 5	APELLANIZ
96. CASA EN LESPARA, 4-5	APELLANIZ
97. CASA EN LESPARA, 14	APELLANIZ
98. FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	APELLANIZ

IZENA	AUZOA	DENOMINACIÓN	BARRIO
99. LATSARRIA	APELLANIZ	99. LAVADERO	APELLANIZ
111. ELESPEARAKO ETXEAK, 4-5	APELLANIZ	111. CASAS EN ELESPELA 4-5	APELLANIZ
112. ANTZINAKO UDALETXEA	APELLANIZ	112. ANTIGUA CASA CONSISTORIAL	APELLANIZ
113. ELESPELA AUZOKO ETXEA, 8	APELLANIZ	113. CASA BARRIO ELESPELA, 8	APELLANIZ
16. SAN AGUSTIN ELIZA	ARENAZA	16. IGLESIA DE SAN AGUSTÍN	ARENAZA
63. ARENAZA BASERRIA	ARENAZA	63. CASERIO ARENAZA	ARENAZA
93. ITURRIA - URASKA - LATSARRIA	ARENAZA	93. FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	ARENAZA
18. KRISTO SANTUAREN ERMITA	ATAURI	18. ERMITA DEL SANTO CRISTO	ATAURI
20. ANTZINAKO SAN BARTOLOME BASELIZA	ATAURI	20. ANTIGUA ERMITA DE SAN BARTOLOMÉ	ATAURI
22. GOIKO AUZOKO ETXEA, 8	ATAURI	22. CASA, Bº ARRIBA, 8	ATAURI
49. ASFALTO FABRIKA	ATAURI	49. FÁBRICA DE ASFALTOS	ATAURI
65. OSTATUA, BEHEKO AUZOA, 3	ATAURI	65. POSADA, Bº ABAJO, 3	ATAURI
100. BEHEKO AUZOKO ETXEA, 12	ATAURI	100. CASA BARRIO ABAJO, 12	ATAURI
81. ITURRIA - URASKA - LATSARRIA	AZACETA	81. FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	AZACETA
82. EBRO KALEKO ETXEA, 9	AZACETA	82. CASA EN CALLE EBRO, 9	AZACETA
3. ARROSARIKO AMA BIRJINAREN ELIZA Z/G	BIRGARA GOIEN	3. CASA DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO S/N	BIRGARA GOIEN
75. «ZUREZKO» ETXEA	BIRGARA GOIEN	75. CASA DE "MADERA"	BIRGARA GOIEN
83. SAN ANDRES KALEKO ETXEA, 6	BIRGARA GOIEN	83. CASA EN CALLE SAN ANDRÉS, 6	BIRGARA GOIEN
107. TENPLETEA	BIRGARA GOIEN	107. TEMPLETE	BIRGARA GOIEN
26. SANTA ANA BASELIZA	CICUJANO	26. ERMITA DE SANTA ANA	CICUJANO
28. SAN TORIBIOREN ERMITA	CICUJANO	28. ERMITA DE SANTO TORIBIO	CICUJANO
47. CICUJANOKO ERROTA	CICUJANO	47. MOLINO DE CICUJANO	CICUJANO
66. 10. ZENBAKIKO ETXEA	CICUJANO	66. CASA NÚMERO 10	CICUJANO
78. HAREHARRI HARROBIA	CICUJANO	78. CANTERA DE ARENISCAS	CICUJANO
44. ASFALTO FABRIKA	KORRES	44. FÁBRICA DE ASFALTOS	KORRES
64. LATSARRIA	KORRES	64. LAVADERO	KORRES
76. ITURRIA - ASKA	KORRES	76. FUENTE - ABREVADERO	KORRES
34. DONE EZTEBE PARROKIA	IBISATE	34. PARROQUIA DE SAN ESTEBAN	IBISATE
84. SANTA EUFEMIA KALEKO ETXEA, 6	LEORZA	84. CASA EN CALLE SANTA EUFEMIA, 6	LEORZA
85. SANTA EUFEMIA KALEKO ETXEA, 5	LEORZA	85. CASA EN CALLE SANTA EUFEMIA, 5	LEORZA
94. SANTA LUZIA AUZOKO ETXEA	LEORZA	94. CASA EN BARRIO SANTA LUCIA	LEORZA
31. ARMARRIDUN ETXEA	MAESTU	31. CASA BLASONADA	MAESTU
32. PILOTALEKU KALEKO ETXEA, 16	MAESTU	32. CASA EN CALLE FRONTÓN, 16	MAESTU
40. ELIZAKO PLAZAKO ETXEA, 7	MAESTU	40. CASA EN PLAZA DE LA IGLESIA, 7	MAESTU
42. SALGAIEN NASA	MAESTU	42. MUELLE DE MERCANCIAS	MAESTU
59. MAESTUKO ZUBIA 1	MAESTU	59. PUENTE DE MAESTU 1	MAESTU
60. SAN JOAN ZUBIA	MAESTU	60. PUENTE DE SAN JUAN	MAESTU
61. MAESTUKO ZUBIA 2	MAESTU	61. PUENTE DE MAESTU 2	MAESTU
67. PILOTALEKU KALEKO ETXEA, 1	MAESTU	67. CASA EN CALLE FRONTÓN, 1	MAESTU
101. ELIZAKO PLAZAKO ETXEA, 8	MAESTU	101. CASA EN PLAZA LA IGLESIA, 8	MAESTU
102. LARRINZARKO ETXEA, 5	MAESTU	102. CASA EN LARRINZAR, 5	MAESTU
103. ERREMENTARI KALEKO ETXEA, 2	MAESTU	103. CASA EN CALLE HERRERÍA, 2	MAESTU
104. ERREMENTARI KALEKO ETXEA, 6	MAESTU	104. CASA EN CALLE HERRERÍA, 6	MAESTU
105. CURRO ETXEA, 2	MAESTU	105. CASA DEL CURRO, 2	MAESTU
106. LATSARRIA	MAESTU	106. LAVADERO	MAESTU
108. ELIZAKO PLAZAKO ITURRI ETA ASKA	MAESTU	108. FUENTE-ABREVADERO EN PZA. DE LA IGLESIA	MAESTU
109. MENDI KALEKO ETXEA, 6	MAESTU	109. CASA EN CALLE MENDI, 6	MAESTU
110. MENDI KALEKO ETXEA, 4	MAESTU	110. CASA EN CALLE MENDI, 4	MAESTU
114.1 HILERRIKO PORTADA	MAESTU	114.1 PORTADA DEL CEMENTERIO	MAESTU
68. 1. ZENBAKIKO ETXEA	MUSITU	68. CASA NÚMERO 1	MUSITU
69. 4. ZENBAKIKO ETXEA	MUSITU	69. CASA NÚMERO 4	MUSITU
70. 8. ZENBAKIKO ETXEA	MUSITU	70. CASA NÚMERO 8	MUSITU
86. ITURRIA ETA LATSARRIA	MUSITU	86. FUENTE - LAVADERO	MUSITU
71. 7. ZENBAKIKO ETXEA	ONRAITA	71. CASA NÚMERO 7	ONRAITA
72. 14. ZENBAKIKO ETXEA	ONRAITA	72. CASA NÚMERO 14	ONRAITA
87. ITURRIA - URASKA - LATSARRIA	ONRAITA	87. FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	ONRAITA
95. SAN JOAN KALEKO 2 ZENBAKIKO ETXEA	ONRAITA	95. CASA CALLE SAN JUAN NÚMERO 2	ONRAITA
73. 1. ZENBAKIKO ETXEA	ROITEGUI	73. CASA NÚMERO 1	ROITEGUI

2.- Historia eta arkeologia ondarea.

2.1.- EUSKAL KULTURA ONDAREAREN INBENTARIO ORO-KORREAN MONUMENTU MULTZO KATEGORIAREKIN SARTUTAKO ARKEOLOGIA ZONAK.

IZENA: Korresko hirigune historikoko multzoa

AUZOA: Hirigunea

DATA: 1996/03/21eko Agindua (EHAA, 71. zenbakia, 1996/04/12koa)

IZENA: Peña Rasgada edo de los Moros deritzon kobazuloa

2.2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK BALIZKO ARKEOLOGIAUNE IZENDATUTAKO EREMUA. (Kultura, Gazteria eta Kiroi sailburuordearen Ebazpena, maiatzaren 26koa. EHAA, 130. zenbakia, 1997ko uztailaren 9koa).

1. Jaiotzako Andre Mariaren eliza (B)
2. Santa Helena basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
3. Donas herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)
4. Donaseko parrokia eliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
5. Donaseko San Joan basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
6. San Jurgi basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
7. San Petri eliza (B)
8. San Mikel basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
9. San Antonio basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)

2.- Patrimonio Histórico Arqueológico.

2.1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS INSCRITAS EN EL INVENTARIO GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL.

DENOMINACIÓN: Conjunto del Casco Histórico de Corres

BARRIO: Casco Urbano

FECHA: Orden 21/3/96 (BOPV número 71, 12/4/96)

DENOMINACIÓN: Cueva Peña Rasgada ó de los Moros

2.2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO. (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV número 130 de 9 de julio de 1997).

1. Iglesia de Nuestra Señora de la Natividad (B).
2. Ermita de Santa Elena (sin estructuras visibles) (E)
3. Poblado de Donás (sin estructuras visibles) (E)
4. Iglesia Parroquial de Donás (sin estructuras visibles) (E)
5. Ermita de San Juan de Donás (sin estructuras visibles) (E)
6. Ermita de San Jorge (sin estructuras visibles) (E)
7. Iglesia de San Pedro (B)
8. Ermita de San Miguel (sin estructuras visibles) (E)
9. Ermita de San Antonio (sin estructuras visibles) (E)

- | | |
|---|---|
| <p>10. San Martin eliza (B)</p> <p>11. Ygoroin herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>12. Igoroingo San Martinen tenplua (hondakinak) (B)</p> <p>13. Santa Pia herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>14. Santa Pia monasterioa (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>15. Kerrianu herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>16. Aizpilleta herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>17. San Joan Lepogabetzearen eliza (B)</p> <p>18. Santa Ana baseliza (B)</p> <p>19. Santa Luzia baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>20. San Agustin eliza (B)</p> <p>21. San Eztebe eliza / hilerrria (B)</p> <p>22. Jasokundearen eliza (B).</p> <p>23. Bakardadearen tenplua (B)</p> <p>24. San Bartolome baseliza (A)</p> <p>25. Santa Ageda baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>26. Atauriko gaztelua (I. kokapen posiblea) (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>27. Atauriko gaztelua (II. kokapen posiblea) (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>28. San Saturdi baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>30. Bengoarrako Andre Mariaren baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>31. Gaunatarren dorrea (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>33. San Gerbas baseliza (A)</p> <p>34. Okerruri herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>35. Okorrialdeko Andre Mariaren tenplua (B)</p> <p>36. Orgaz konde-kondesen dorrea (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>38. Villaverdeko Andre Mariaren tenplua (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>39. Villaverde herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>41. Andre Mariaren Jaiotzaren eliza (B)</p> <p>42. Santa Marina baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>43. San Mikel baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>44. San Andres eliza (B)</p> <p>45. Andre Mariaren Sorkundearen eliza (B)</p> <p>46. San Adrian baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>47. San Eztebe eliza (B)</p> <p>48. Jasokundearen baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>49. Santa Luzia baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>50. Done Laurendi baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>51. Santa Eufemia eliza (B)</p> <p>52. Leorzako errota (D)</p> <p>53. San Joan Bataiatzailearen baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>54. Guesalko San Martin tenplua (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>55. Gesal herrixka (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>56. Burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>57. Gaunatarren dorrea (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>58. Gurutze Santuaren Asmakuntzaren eliza (B)</p> <p>59. San Toribioren eta San Saturdiren baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>61. San Bikendi tenplua (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>62. San Mikel baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>63. San Joan baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>64. San Kristobalen baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>65. Kristo Santuaren ermita (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>66. San Bartolome baseliza (hondakinak) (A)</p> <p>67. Andre Mariaren Jasokundearen eliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>68. San Pelaio baseliza (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> <p>69. Arratuko San Kristobal tenplua (ageriko egiturarik gabe) (E)</p> | <p>10. Iglesia de San Martín (B)</p> <p>11. Poblado de Ygoroin (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>12. Templo de San Martín de Ygoroin (ruinas) (B)</p> <p>13. Poblado de Santa Pía (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>14. Monasterio de Santa Pia (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>15. Poblado de Kerrianu (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>16. Poblado de Aizpilleta (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>17. Iglesia de la Degollación de San Juan (B)</p> <p>18. Ermita de Santa Ana (B)</p> <p>19. Ermita de Santa Lucía (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>20. Iglesia de San Agustín (B)</p> <p>21. Iglesia de San Esteban / Cementerio (B)</p> <p>22. Iglesia de la Asunción (B)</p> <p>23. Templo de la Soledad (B)</p> <p>24. Ermita de San Bartolomé (A)</p> <p>25. Ermita de Santa Águeda (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>26. Castillo de Atauri (posible ubicación I) (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>27. Castillo de Atauri (posible ubicación II) (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>28. Ermita de San Saturnino (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>30. Ermita de Nuestra Señora de Bengoarra (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>31. Torre de las Gaonas (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>33. Ermita de San Gervás (A)</p> <p>34. Poblado de Oquerruri (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>35. Templo de Nuestra Señora de Ocorrialde (B)</p> <p>36. Torre de los Condes de Orgaz (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>38. Templo de Santa María de Villaverde (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>39. Poblado de Villaverde (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>41. Iglesia de la Natividad de Nuestra Señora (B)</p> <p>42. Ermita de Santa Marina (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>43. Ermita de San Miguel (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>44. Iglesia de San Andrés (B)</p> <p>45. Iglesia de la Concepción de Nuestra Señora (B)</p> <p>46. Ermita de San Adrián (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>47. Iglesia de San Esteban (B)</p> <p>48. Ermita de la Asunción (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>49. Ermita de Santa Lucía (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>50. Ermita de San Lorenzo (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>51. Iglesia de Santa Eufemia (B)</p> <p>52. Molino en Leorza (D)</p> <p>53. Ermita de San Juan Bautista (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>54. Templo de San Martín de Guesal (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>55. Poblado de Guesal (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>56. Ferrería (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>57. Torre de los Gaonas (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>58. Iglesia de la Invención de la Santa Cruz (B)</p> <p>59. Ermita de Santo Toribio y San Saturnino (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>61. Templo de San Vicente (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>62. Ermita de San Miguel (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>63. Ermita de San Juan (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>64. Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>65. Ermita del Santo Cristo (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>66. Ermita de San Bartolomé (ruinas) (A)</p> <p>67. Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>68. Ermita de San Pelayo (sin estructuras visibles) (E)</p> <p>69. Templo de San Cristóbal de Arratu (sin estructuras visibles) (E)</p> |
|---|---|

70. San Emeterioren eta San Zeledonon basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)

75. Haitzeko Andre Mariaren tenplua (B)

77. Atauri (E)

80. Haitz zurietako I eta II tumuluak (C)

81. Onraitako tumulu eremua (B)

85. Lazetako tumulu eremua (E)

86. Esateko ordokiko tumulu eremua (E)

89. Arboroko tumulu eremua (E)

91. Fraile gaineko herrixka gotortua (E)

2.3.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ARKEOLOGIAGUNEAK.

29. Jaiotzako Andre Mariaren eliza (B)

32. Done Jakue basiliza (E)

37. Moros / Peña Rasgada koba (C)

40. Done Jakue basiliza (egun etxebizitza da) (B)

60. Santa Eufemia tenplua (B)

76. Korresko gaztelua (hondarrak) (E)

78. Azazeta mendateko kobazuloa (C)

82. Soileko hilobi kobazuloa (C)

83. San Joan trikuharria (C)

84. San Joan tumulua (C)

87. Arboroko kobazuloa (C)

88. Cicujanoko kobazuloa (C)

90. Bokuako kobazuloa (C)

92. Arratiandiko kobazuloa (C)

93. Kanpanoste goikoa babes lekua (C)

94. Moros lubaki herrixka (E)

95. Larrinazpe herrixka (E)

XI. TITULUA. EKONOMIA ETA FINANTZA ESTUDIOA

Hirigintza Planeamenduei buruzko Araudiko 97. artikuluan ezarritakoen arabera, hiri antolamenduko arauetarako ez da eskatzen jardun programarik ez eta ekonomia eta finantzaketa estudiorik ere. Hala ere, Auzitegi Gorenaren 1992ko urtarrilaren 21eko ebazpenan adierazten denez, agiri hori behar da baldin eta hiri antolamenduko arauak, zuzkiduretarako eta hiritartze lanak egiteko, lurak erostea xedatzen badute; arau hauetan ez da suposamendu hori jasotzen.

A tal efecto y para garantizar la viabilidad de los Sistemas Generales de Espacios Libres, previstos en las presentes Normas en la zona Zumalde y las actuaciones aisladas de la conexión de los Sectores Urbanizables con los Sistemas Generales de Comunicaciones, a través del Suelo Urbano, el Ayuntamiento de Arraia- Maeztu deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales anuales las siguientes estimaciones para los conceptos anteriormente mencionados:

2003 urtea: 105.000 euro.

2004 urtea: 115.000 euro.

2005 urtea: 127.000 euro.

Aurrekontuko partida horiek Udalari, sektore hiritargarri horietako esku-hartzearen ondorioz, dagozkion mozkin aprobetxamenduei lotutako irabazitik lortuko dira.

En Arraia-Maeztu, Julio de 2003.- Arkitektoak, MARÍA CARMEN GÓMEZ PUENTE, LUIS GÓMEZ PUENTE.

I. ERANSKINA: 1996KO MARTXOAREN 21EKO AGINDUAREN BIDEZ, KORRESKO HIRIGUNE HISTORIKOKO ARKEOLOGIAGUNEA KULTURA ONDASUN GISA INSKRIBATU DA, MONUMENTU MULTZOEN KATEGORIAN, EUSKAL KULTURA ONDAREAREN INBENTARIO OROKORREAN.

I. eranskina

1996ko martxoaren 21eko Agindua, Korresko hirigune historikoko arkeologiagunea Kultura Ondasun gisa inskribatu da, Monumentu Multzoen kategorian, Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean (71. EHAA, 1996ko apirilaren 12koa).

70. Ermita de San Emeterio y San Celedonio (sin estructuras visibles) (E)

75. Templo de Nuestra Señora de la Peña (B)

77. Atauri (E)

80. Túmulos de Peñas Blancas I y II (C)

81. Campo Tumular de Onraita (B)

85. Campo Tumular de Lazeta (E)

86. Campo Tumular de Raso Esate (E)

89. Campo Tumular de Arboro (E)

91. Poblado Fortificado Alto del Fraile (E)

2.3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS / CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.

29. Iglesia de Nuestra Señora de la Natividad (B).

32. Ermita de Santiago (E)

37. Cueva de Los Moros / Peña Rasgada (C)

40. Ermita de Santiago (hoy vivienda) (B)

60. Templo de Santa Eufemia (B)

76. Castillo en Corres (ruinas) (E)

78. Cueva de Puerto de Azaceta (C)

82. Cueva Sepulcral de Soil (C)

83. Dolmen de San Juan (C)

84. Túmulo de San Juan (C)

87. Cueva de Arboro (C)

88. Cueva de Cicujano (C)

90. Cueva de Bokua (C)

92. Cueva de Arratiandi (C)

93. Abrigo de kanpanoste Goikoa (C)

94. Poblado Trinchera de los Moros (E)

95. Poblado de Larrinazpe (E)

TÍTULO XI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De acuerdo a lo establecido por el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para las Normas Subsidiarias no se exige el programa de Actuación y el estudio económico - financiero; si bien la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992 manifiesta la necesidad de tal documentación cuando las Normas Subsidiarias prevean adquisiciones de suelo para dotaciones generales y la realización de obras de urbanización, supuesto que no se contempla en las presentes Normas.

A tal efecto y para garantizar la viabilidad de los Sistemas Generales de Espacios Libres, previstos en las presentes Normas en la zona Zumalde y las actuaciones aisladas de la conexión de los Sectores Urbanizables con los Sistemas Generales de Comunicaciones, a través del Suelo Urbano, el Ayuntamiento de Arraia- Maeztu deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales anuales las siguientes estimaciones para los conceptos anteriormente mencionados:

Año 2003 105.000 euros.

Año 2004 115.000 euros.

Año 2005 127.000 euros.

Estas partidas presupuestarias se obtendrán del beneficio ligado a los aprovechamientos lucrativos correspondientes al Ayuntamiento en su intervención en los sectores urbanizables.

En Arraia-Maeztu, julio de 2003.- Los Arquitectos, M^a CARMEN GÓMEZ PUENTE, LUIS GÓMEZ PUENTE

ANEXO I: ORDEN DE 21 DE MARZO DE 1996 POR LA QUE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTORICO DE CORRES QUEDA INSCRITA COMO BIEN CULTURAL, CON LA CATEGORÍA DE ONJUNTO MONUMENTAL, EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VASCO

Anexo I

Orden de 21 de marzo de 1996, por la que la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Corres, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOPV nº 71 de 12 de abril de 1996).

AGINDUA, 1996ko martxoaren 21ekoa, Kultura sailburuarena, Korresko (Arraia-Maeztu) hirigune historikoko arkeologiagunea Kultura Ondasun gisa inskribatzen duena, Monumentu Multzoen kategorian, Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean.

Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordeak, 1995eko azaroaren 24an, Korresko Arkeologia Zonak, historia eta arkeologia balioan oinarrituta, duen kultura interesa ikusita, eta aplikatzekoak den legedian (Espainiako Konstituzioko 149.1.28 eta 149.3 artikulua, Autonomia Estatutuko 10.19. artikulua eta uztailaren 3ko 7/1990 Legea) xedatutakoari jarraikiz, espedientearekin erabazteko, Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzeko, Euskadiko Kultura Ondareari buruzko Legean xedatutakoarekin bat.

Espediente horren administrazio izapidetzearen ondorioz espediente hori jakinarazpen publikorako izapidetu zen, 7/1990 Legeko 17 eta 11.3 artikuluetan eta horiekin bat datozen gainerako xedapenetan araututakoari jarraikiz; prozesu horretan Arabako Foru Aldundiari eta Korresko Udalari entzunaldia eman zitzaion.

Horregatik guztiatik, eta lege horretako 17. artikuluan zehaztutakoa kontuan hartuz, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordeak proposatuta eta Etnografia, Arkeologia eta Arkitektura Ondareko zerbitzu teknikoen txostena ikusita,

EBATZI DUT:

Lehenengoa.- Korresko hirigune historikoko arkeologiagunea Kultura Ondasun gisa sartzea, Monumentu Multzoen kategorian, Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean.

Bigarrena.- Eragindako Arkeologia zona mugatzea I. eranskinean ezarritakoarekin bat eta II. eranskinean jasotzen den deskribapenarekin bat.

Hirugarrena.- Korresko Arkeologia Zona Euskal Kultura Ondarearen Zentroari atxikitako Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzea bultzatzea.

Laugarrena.- Korresko Udalari (Arraia-Maeztu) eta Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailari jakinaraztea arkeologia zona horretan egin beharreko edozein ekintzak Foru Aldundiaren baimena behar duela, arkeologia proiektua aurkeztu ostean.

Bosgarrena.- Agindu hau Korresko Udalari eta Arabako Foru Aldundiko Kultura eta Hirigintza saileri jakinaraztea, bai eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailari eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailari ere.

Seigarrena.- Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Arabako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

Agindu hau behin betikoa da administrazio bidean, baina horren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako epea bi hilabetekoa izango da, agindua dagokion aldizkari ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

Vitoria-Gasteizen, 1996ko martxoaren 21ean.- Kultura sailburua,, M.^a CARMEN GARMENDIA LASA.

ORDEN de 21 de marzo de 1996, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Corres (Arraia-Maeztu), como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco

El 24 de noviembre de 1995, el Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, a la vista del interés cultural de la Zona Arqueológica de Corres, fundamentado en su valor histórico y arqueológico, y a tenor de lo dispuesto por la normativa legal aplicable, los artículos 149.1.28. y 149.3. de la Constitución, el artículo 10.19. del Estatuto de Autonomía y la propia Ley 7/1990, de 3 de julio, resolvió incoar el expediente para su inclusión en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, con arreglo a lo que la Ley de Patrimonio Cultural Vasco prescribe.

La tramitación administrativa del referido expediente implicó, de conformidad a lo previsto en los artículos 17 y 11.3. de la mencionada Ley 7/1990 y en las demás disposiciones concordantes, el sometimiento de dicho expediente al trámite de información pública, durante el cual se concedió audiencia a la Diputación Foral de Álava y al Ayuntamiento de Corres.

Es por todo lo que antecede y, a tenor de lo establecido por el artículo 17 de la mencionada Ley, a propuesta del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes y visto el informe de los Servicios Técnicos de Patrimonio Etnográfico, Arqueológico y Arquitectónico,

RESUELVO:

Primero.- Incluir la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Corres, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

Segundo.- Delimitar la Zona Arqueológica afectada conforme a lo establecido en el Anexo I y la descripción que figura en el Anexo II.

Tercero.- Instar la inscripción de la Zona Arqueológica de Corres en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, adscrito al Centro de Patrimonio Cultural Vasco.

Cuarto.- Hacer saber al Ayuntamiento de Corres (Arraia-Maeztu), así como al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, que toda actuación u obra a ejecutar sobre esta Zona Arqueológica deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico.

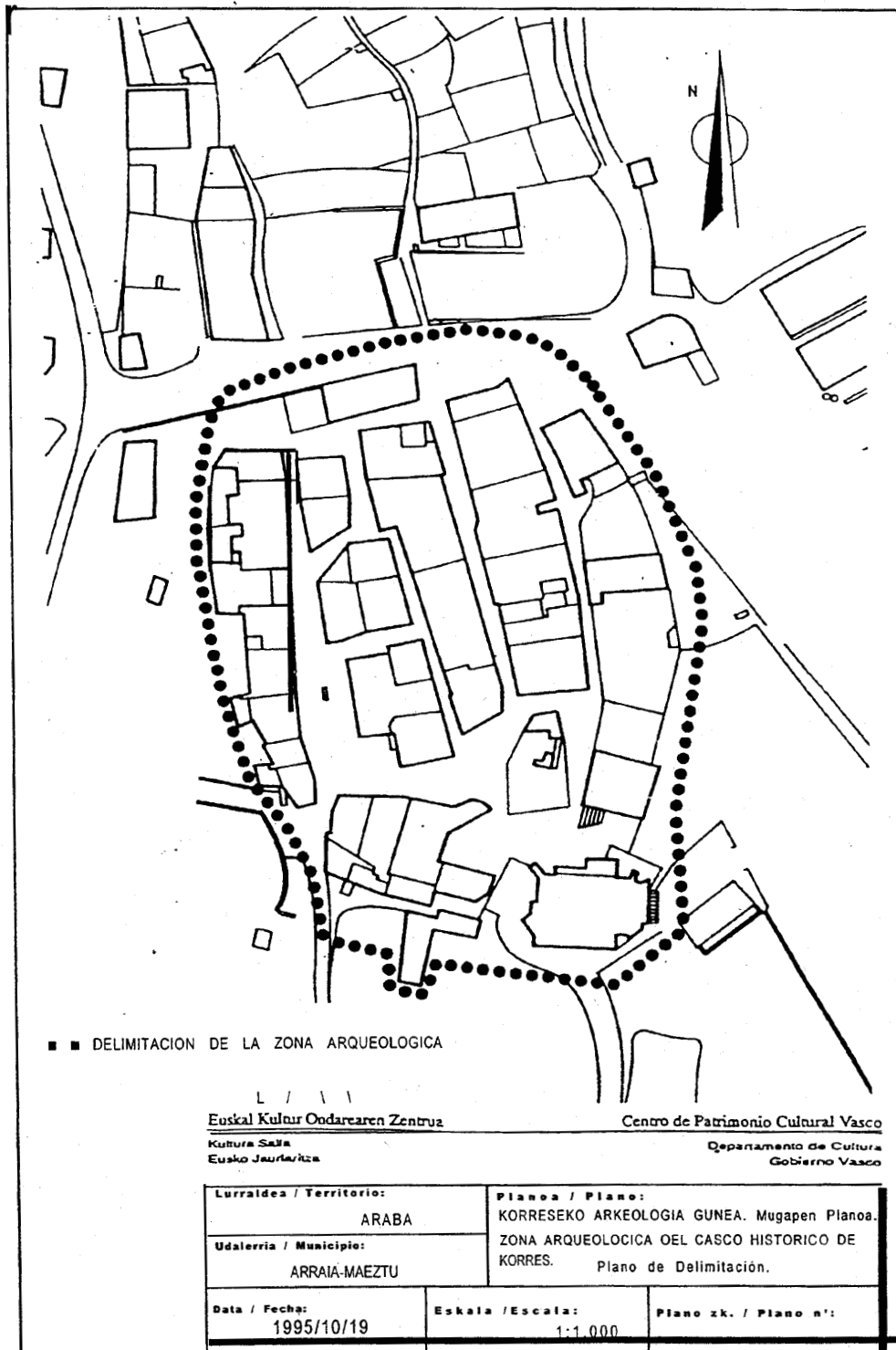
Quinto.- Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Corres y a los Departamentos de Cultura y de Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, así como a los Departamentos de Cultura y de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Sexto.- Publicar la Orden de inclusión en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de marzo de 1996.- La Consejera de Cultura, M.^a CARMEN GARMENDIA LASA.

I. ERASKINA / ANEXO I



II. ERANSKINA

KORRESKO (ARRAIA-MAEZTU) HIRIGUNE HISTORIKOKO ARKEOLOGIA ZONAREN DESKRIBAPENA

Alfontso X.a Jakitunak 1256an fundatu zuen, hiribildu gisa, Logroñoko foruarekin.

Carcava ibaiaren ezkerrean dago, malda batean. Ia ez da bate-re hazi hiribilduaren jatorrizko gune hartatik at. Gunea lpar-hego norabideko hiru kalek osatzen dute (Done Eztebe, Kale Nagusia eta Beheko Iturria). Hiru kaleak zeharkako pasabide batek lotzen ditu. Pasabide hori, bukaeraldean, zabaldu eta kaleka bihurtzen da.

ANEXO II

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTÓRICO DE KORRES (ARRAIA-MAEZTU)

Villa fundada por Alfonso X el Sabio con el Fuero de Logroño en 1256.

Emplazada a la izquierda del río Cárcava, sobre terreno en pendiente. Prácticamente no ha crecido apenas fuera de lo que fue el núcleo original de la villa. El núcleo se organiza en tres calles de dirección N-S (San Esteban, Mayor y Fuente de Abajo). Comunican las tres calles un pasadizo transversal cubierto que en su tramo final se abre en calleja.

Kale Nagusiaren eta Beheko Iturriaren artean, trazatu irregularreko beste kale labur bat dago. Beharbada, haren jatorria izango da hustubidetarako eta argien zorretarako balio duen kalezulo estua (kandola, gainerako etxadien segida) da, itxura denez.

Etxadiak luzetara daude jarrita. Etxadia eratzen duten etxeak mehelinatan daude elkarri atxikita, eta oin luze eta estukoak dira (gutxi gorabehera 5 x 10 m).

Eraikuntza mota tradizionallean, zurezko habeak eta harlangaitzeko betelana erabiltzen dira. Kale Nagusian, eraikuntza nobleenekoan, beheko solairua, lehenengoa eta teilatupea daude. Baoak gutxi eta argi urrikoak dira. Hegalak —fatxadarekiko paraleloak— dituzten hegalekiko teilek lerrotzeko joera dute.

Hala ere, Done Eztebe kalean ezaugarri orokorra hausten da, zenbaki bakoitietan, eta baratzeak dira nagusi. Hiribilduaren hegoaldeko muturrean, SE-NW norabideko etxeek osatutako etxadi batekixten du hirigunea.

Korresko hiribilduaren barruan, arkeologia intereseko elementutzat, aipatzekoak ditugu harreria, Done Eztebe eliza eta ospitalea (jadanik desagertua).

II. ERANSKINA

1997KO MAIATZAREN 26KO EBAZPENA, ARRAIA-MAEZTUKO BALIZKO ARKEOLOGIAGUNEAK IZENDATZEN DITUENA

1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena, Arraia-Maeztuko (Araba) balizko arkeologiaguneak izendatzen dituena. (EHAA, 130. zenbakia, 1997ko uztailaren 9koa)

1997ko maiatzaren 26ko EBAZPENA, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena, Arraia-Maeztuko (Araba) balizko arkeologiaguneak izendatzen dituena.

Kultura Ondarearen zuzendariaren 1996ko azaroaren 11ko Ebazpenaren bidez, Arraia-Maeztuko balizko arkeologiaguneen mugen alde zurretiko adierazpena egin zen. Horretarako, Kultura Ondarearen Zentroko zerbitzu teknikoek egindako txostenari jarraitu zioten. Izan ere, alde zurretiko ebazpen horrek aipatu eta mugatzen diren eremuetan arkeologia hondarrak izan daitezkeela ziurtatzen du; alde zurretiko Ebazpenak eragindako eremuen zerrrenda eta muga atxikitzen da.

Alde zurretiko Ebazpenaren gaineko entzunaldia eman zitzaizen interesatuei, alegazioak aurkez zitzaizten. Ez da alegaziorik jaso, eta egokitzat jo da zona horiek balizko arkeologia zonatzat izendatzea.

Horregatik guztiagatik eta 7/1990 Legeko (uztailaren 3koa, Euskal Kultura Ondarearena; 157. EHAA, abuztuaren 6koa) 49. artikuluan zehaztutakoarekin bat; eta ondorio horietarako balizko arkeologiaguneak erabakitzeke araubidea ezartzen duen 234/1996 Dekretuan (205. EHAA, urriaren 23koa) zehaztutakoarekin bat,

EBATZI DUT:

Lehenengoa.- Honekin batera doan I. eranskinean zerrendatu eta mugatzen diren Arraia-Maeztuko zonak balizko arkeologiagunetzat izendatzea.

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 49. artikuluan ezarritakoaren arabera, zona horietan egin nahi diren obrak sustatzaile edo jabeak orubearen edo eraikinaren eta obra proiektuan izan dezakeen eraginaren gaineko txostena eman beharko du, urriaren 8ko 234/1996 Dekretuko 7. artikuluan eta harekin bat datozenetan zehaztutakoari jarraikiz.

Bigarrena.- Ebazpen hau interesatuei jakinaraztea, Arraia-Maeztuko Udalari eta Arabako Foru Aldundiko Kultura eta Hirigintza saili.

Hirugarrena.- Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea honen bidez Arraia-Maeztuko balizko arkeologiagunetzat aitortzen diren zonei buruzko administrazio espediente osoa edozein interesatuen eskura dagoela Euskal Kultura Ondarearen Zentroan (San Antonio kalea, 2. behe, Vitoria/Gasteiz), bulego ordutegian.

Ebazpen honen aurka Errekurtso Arrunta jarri ahalko zaio jakinarazten den egunetik hasi eta hilabeteko epean, Eusko Jaurlaritzako Kultura sailburuari.

Entre la calle Mayor y Fuente de Abajo se desarrolla otra calle de escasa longitud y trazado irregular que parece pudiera tener su origen en un callejón estrecho que servirá de desagüe y servidumbre de luces, el albañal, continuación del resto de la manzana de casas.

Las manzanas son longitudinales, formadas por casas adosadas en sus medianeras, de planta alargada y estrecha (aprox. 5 x 10 m.).

El tipo constructivo tradicional utiliza vigas de madera y relleno de mampuesto. En la calle Mayor, de más noble construcción, presenta planta baja, piso primero y desván. Los vanos son escasos y de reducida luz. Las tejas con aleros paralelos a la fachada tienden a alinearse.

Sin embargo, en la calle San Esteban se rompe la tónica general, en la numeración impar, dominando las huertas. En el extremo S de la villa, una manzana de casas de orientación SE-NW cierra la villa.

Como elementos de interés arqueológico a destacar dentro de la villa de Korres se encuentran la Muralla, la Iglesia de San Esteban y el Hospital (hoy desaparecido).

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 1997 POR LA QUE SE REALIZA LA DECLARACION DE LAS ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLÓGICA DE ARRAIA-MAEZTU

Resolución de 26 de mayo de 1997, por la que se realiza la declaración de las Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu (Álava). (BOPV nº 130 de 9 de julio de 1997)

RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu (Álava).

Mediante Resolución del Director de Patrimonio Cultural de 11 de noviembre de 1996 se establece la Declaración Previa de las Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu, atendiendo los contenidos del informe elaborado por los servicios técnicos del Centro de Patrimonio Cultural que acredita la posible existencia de restos arqueológicos en las zonas que se enumeran y delimitan en la citada Resolución previa, adjuntándose enumeración y delimitación de las zonas afectadas por dicha declaración previa.

Habiéndose sometido la citada Resolución previa a Audiencia de los interesados para la presentación de alegaciones, no se ha recibido alegación alguna, constatándose la procedencia de declarar las zonas referidas como sujetas a Presunción Arqueológica.

A tenor de lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco (BOPV n.º 157, de 6 de agosto); así como lo dispuesto al efecto en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica (BOPV n.º 205, de 23 de octubre),

RESUELVO:

Primero.- Declarar como Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu las enumeradas y delimitadas en el anexo I que se adjunta.

Señalar que a tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretenda realizar en las citadas Zonas, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996 de 8 de octubre.

Segundo.- Notificar la presente Resolución a los interesados, al Ayuntamiento de Arraia-Maeztu y a los Departamentos de Cultura y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava.

Tercero.- Publicar en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, señalando que el expediente administrativo completo correspondiente a las Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu que por la presente se declaran como tales se halla a disposición de cualquier interesado en horario de oficina, en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, sito en la calle San Antonio n.º 2, bajo, de Vitoria-Gasteiz.

Contra la presente Resolución podrá interponerse Recurso Ordinario en el plazo de un mes desde su notificación ante la Consejera de Cultura del Gobierno Vasco.

Vitoria/Gasteizen, 1997ko maiatzaren 26an.– Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordea, JOSÉ MARIA AGIRRE ESKISABEL.

I. ERANSKINA

ARRAIA-MAEZTUKO (ARABA) BALIZKO ARKEOLOGIAGUNEAK ZERRENDATU ETA MUGATZEA

Balizko arkeologiaguneen mugak honako irizpide hauek oinarri hartuta ezarri dira:

- Orain arte ezagutu diren arkeologia materialen banaketa.
- Zero kotatik gora dauden egituren kokapena.
- Egituren posizio topografikoa.
- Ezaugarri tipologikoak eta elementuaren garrantzi historikoa.

Arraia-Meztuko balizko arkeologiaguneen mugak sistematizatzeko asmoz, eta aipatutako irizpideak kontuan harturik, honako babesgune motak definitu dira:

A kodea: Eraikinaren barruko eremua.

B kodea: Eraikinaren barruko eremua + haren inguruko 15 m, kanpoaldeko ertzetatik neurtuta.

C kodea: Elementuak okupatzen duen eremua + haren inguruko 5 metro, kanpoaldeko ertzetatik neurtuta.

D kodea: Eraikinak eta hari atxikitako instalazioek okupatzen duten eremua.

E kodea: Planoan zehaztutako eremua.

Eskema horrekin bat, balizko arkeologiaguneen zerrendak horietako bakoitzaren babes eremua zehazten du. Honako hauek dira:

FITXA	IZENA
1	JAIOTZAKO ANDRE MARIAREN ELIZA (B)
2	JASOKUNDEAREN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
3	DONAS HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
4	DONASKO PARROKIA ELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
5	DONASKO SAN JOAN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
6	SAN JURGI BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
7	SAN PETRI ELIZA (B)
8	SAN MIKEL BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
9	SAN ANTONIO BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
10	SAN MARTIN ELIZA (B)
11	IGORROIN HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
12	IGORROINGO SAN MARTINEN TENPLUA (HONDAKINAK) (B)
13	SANTA PIA HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
14	SANTA PIAKO MONASTERIOA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
15	KERRIANU HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
16	AIZPILLETA HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
17	SAN JOAN LEPOGABETZEAREN ELIZA (B)
18	SANTA ANA BASELIZA (B)
19	SANTA LUZIA BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
20	SAN AGUSTIN ELIZA (B)
21	SAN EZTEBE ELIZA / HILERRIA (B)
22	JASOKUNDEAREN ELIZA (B)
23	BAKARDADEAREN TENPLUA (B)
24	SAN BARTOLOMEREN BASELIZA (A)
25	SANTA AGATA BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
26	ATAURIKO GAZTELUA (I KOKAPEN POSIBLEA) (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
27	ATAURIKO GAZTELUA (II KOKAPEN POSIBLEA) (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
28	SAN SATURDI BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
30	BENGOARRAKO ANDRE MARIAREN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
31	GAONATARREN DORREA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
33	SAN GERVAS BASELIZA (A)
34	OKERRURI HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
35	OKORRIALDEKO ANDRE MARIAREN TENPLUA (B)
36	ORGAZ KONDE-KONDESEN DORREA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
38	VILLVERDEKO ANDRE MARIAREN TENPLUA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
39	VILLVERDE HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
41	ANDRE MARIAREN JAIOTZAREN ELIZA (B)
42	SANTA MARINA BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
43	SAN MIKEL BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
44	SAN ANDRES ELIZA (B)
45	ANDRE MARIAREN SORTZE GARBIAREN ELIZA (B)
46	SAN ADRIAN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
47	SAN EZTEBE ELIZA (B)
48	JASOKUNDEAREN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
49	SANTA LUZIA BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
50	SAN LAURENDI BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
51	SANTA EUFEMIA ELIZA (B)
52	LEORZAKO ERROTA (D)
53	SAN JOAN BATAIATZAILAREN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
54	GUESALKO SAN MARTIN TENPLUA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
55	GUESAL HERRIXKA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
56	BURDINOLA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de mayo de 1997.– El Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, JOSÉ M.ª AGIRRE ESKISABEL.

ANEXO I

ENUMERACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ARRAIA-MAEZTU (ÁLAVA)

Los límites de las Zonas de Presunción Arqueológica se justifican en base a estos criterios:

- La distribución de los materiales arqueológicos que hasta el momento presente se conocen.
- La situación de las estructuras que se localizan por encima de la Cota Cero.
- La posición topográfica que presentan las estructuras.
- Las características tipológicas y la relevancia histórica del elemento.

Tratando de sistematizar la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu, en atención a los criterios ya señalados y a la conjunción de los mismos, se definen las siguientes tipologías de área de protección:

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

A tenor del esquema expuesto, la Enumeración de las Zonas de Presunción Arqueológica que se acompaña, concreta el ámbito de protección de cada una de ellas. Son las siguientes:

FICHA	DENOMINACIÓN
1	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA NATIVIDAD (B)
2	ERMITA DE SANTA ELENA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
3	POBLADO DE DONÁS (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
4	IGLESIA PARROQUIAL DE DONÁS (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
5	ERMITA DE SAN JUAN DE DONÁS (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
6	ERMITA DE SAN JORGE (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
7	IGLESIA DE SAN PEDRO (B)
8	ERMITA SAN MIGUEL (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
9	ERMITA SAN ANTONIO (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
10	IGLESIA DE SAN MARTÍN (B)
11	POBLADO DE YGOROIN (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
12	TEMPLO DE SAN MARTÍN DE YGOROIN (RUINAS) (B)
13	POBLADO DE SANTA PÍA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
14	MONASTERIO DE SANTA PÍA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
15	POBLADO DE KERRIANU (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
16	POBLADO DE AIZPILLETA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
17	IGLESIA DE LA DEGOLLACIÓN DE SAN JUAN (B)
18	ERMITA SANTA ANA (B)
19	ERMITA DE SANTA LUCÍA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
20	IGLESIA DE SAN AGUSTÍN (B)
21	IGLESIA DE SAN ESTEBAN / CEMENTERIO (B)
22	IGLESIA DE LA ASUNCIÓN (B)
23	TEMPLO DE LA SOLEDAD (B)
24	ERMITA DE SAN BARTOLOMÉ (A)
25	ERMITA DE SANTA AGUEDA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
26	CASTILLO DE ATAUURI (POSIBLE UBICACIÓN I) (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
27	CASTILLO DE ATAUURI (POSIBLE UBICACIÓN II) (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
28	ERMITA DE SAN SATURNINO (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
30	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE BENGOARRA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
31	TORRE DE LAS GAONAS (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
33	ERMITA DE SAN GERVÁS (A)
34	POBLADO DE OQUERRURI (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
35	TEMPLO DE NUESTRA SEÑORA DE OKORRIALDE (B)
36	TORRE DE LOS CONDES DE ORGAZ (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
38	TEMPLO DE SANTA MARÍA DE VILLVERDE (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
39	POBLADO DE VILLVERDE (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
41	IGLESIA DE LA NATIVIDAD DE NUESTRA SEÑORA (B)
42	ERMITA DE SANTA MARINA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
43	ERMITA DE SAN MIGUEL (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
44	IGLESIA DE SAN ANDRÉS (B)
45	IGLESIA DE LA CONCEPCIÓN DE NUESTRA SEÑORA (B)
46	ERMITA DE SAN ADRIÁN (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
47	IGLESIA DE SAN ESTEBAN (B)
48	ERMITA DE LA ASUNCIÓN (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
49	ERMITA DE SANTA LUCÍA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
50	ERMITA DE SAN LORENZO (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
51	IGLESIA DE SANTA EUFEMIA (B)
52	MOLINO EN LEORZA (D)
53	ERMITA DE SAN JUAN BAUTISTA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
54	TEMPLO DE SAN MARTÍN DE GUESAL (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
55	POBLADO DE GUESAL (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
56	FERRERIA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)

FITXA	IZENA
57	GAONATARREN DORREA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
58	GURUTZE SANTUAREN ASMAKUNTZAREN ELIZA (B)
59	SAN TORIBIOREN ETA SAN SATURDIREN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
61	SAN BIKENDI TENPLUA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
62	SAN MIKEL BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
63	SAN JOAN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
64	SAN KRISTOBAL BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
65	KRISTO SANTUAREN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
66	SAN BARTOLOME BASELIZA (HONDAKINAK) (A)
67	ANDRE MARIAREN JASOKUNDEAREN ELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (B)
68	SAN PELAIO BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
69	ARRATUKO SAN KRISTOBAL TENPLUA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
70	SAN EMETERIOREN ETA SAN ZELEDONEN BASELIZA (AGERIKO EGITURARIK GABE) (E)
75	HAITZEKO ANDRE MARIAREN TENPLUA (B)
77	ATAURI (E)
80	HAITZ ZURIETAKO I ETA II TUMULUAK (C)
81	ONRAITAKO TUMULU EREMUA (C)
85	LAZETAKO TUMULU EREMUA (E)
86	ESATEKO ORDOKIKO TUMULU EREMUA (E)
89	ARBOROKO TUMULU EREMUA (E)
91	FRAILE GAINEKO HERRIXKA GOTORTUA (E)

**KUDEAKETA FITXAK. LUR HIRITARRA
ARRAIA-MAEZTU**

**TESTU BERRITUA
2003KO UZTAILA**

HIRI ANTOLAMENDUKO UDAL ARAUAK
ARRAIA-MAEZTUKO UDALA

ALETXA

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 421 (78+65+278) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
ta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen
fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAIL-
LAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZA-
TZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAI-
KIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKAR-
TU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.040 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 335 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
ta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,32
m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: -

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritza biltegiak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko
2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

FICHA	DENOMINACIÓN
57	TORRE DE LOS GAONAS (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
58	IGLESIA DE LA INVENCION DE LA SANTA CRUZ (B)
59	ERMITA DE SANTO TORIBIO Y SAN SATURNINO (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
61	TEMPLO DE SAN VICENTE (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
62	ERMITA DE SAN MIGUEL (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
63	ERMITA DE SAN JUAN (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
64	ERMITA DE SAN CRISTOBAL (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
65	ERMITA DEL SANTO CRISTO (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
66	ERMITA DE SAN BARTOLOME (RUINAS) (A)
67	IGLESIA DE LA ASUNCION DE NUESTRA SEÑORA (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (B)
68	ERMITA DE SAN Pelayo (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
69	TEMPLO DE SAN CRISTOBAL DE ARRATU (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
70	ERMITA DE SAN EMETERIO Y SAN CELEDONIO (SIN ESTRUCTURAS VISIBLES) (E)
75	TEMPLO DE NUESTRA SEÑORA DE LA PEÑA (B)
77	ATAURI (E)
80	TUMULOS DE PEÑAS BLANCAS I Y II (C)
81	CAMPO TUMULAR ONRAITA (C)
85	CAMPO TUMULAR DE LAZETA (E)
86	CAMPO TUMULAR DE RASO ESATE (E)
89	CAMPO TUMULAR DE ARBORO (E)
91	POBLADO FORTIFICADO ALTO DEL FRAILE (E)

**FICHAS DE GESTIÓN – SUELO URBANO
ARRAIA-MAEZTU**

**TEXTO REFUNDIDO
JULIO 2003**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE ARRAIA-MAEZTU

ALETXA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 421 (78+65+278) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni-
dades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM-
PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUE-
RIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION
DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDI-
FICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AIS-
LADA.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.040 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 335 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,32 m²/m² >
0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: -

EDIFICIOS AUXILIARES: Almacenes agrícolas.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas
unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 m de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. LUR SAIL BERRIETAN, FAMILIA BAKARREKO 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO BILTEGIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 3.791 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 3 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: LLV: Berdegune publikoa: - SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-2 JARDUN UNITATEAK FAMILIA BAKARREKO 3 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKITZEA AHALBIDETUKO DU, ETA ELIZAREN HEGOALDEKO LUR SAILAREN (DOKUMENTU GRAFIKOETAN ZEHAZTEN DA) ZATIAREN ESPAZIO LIBREAK (940 m²) LAGAPENEAN UTZIKO ZAIZKIO TOKI SISTEMARI.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 201 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, ERAIKINIK GABEKO ALBOKO, AURREALDEKO ETA BURUALDEKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, MUGAKIDE DUEN LUR SAILAREKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO AUZOKO EDOZEIN LUR SAILI ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 228 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS AUXILIARES, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA DIVISIÓN EN 2 SUBPARCELAS PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

LOS ALMACENES AGRÍCOLAS PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 3.791 m² (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 3 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: L.L.V.: Zona verde pública. - S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 PERMITIRA LA CONSTRUCCIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, CON LA CESION OBLIGATORIA AL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE LA PARTE DE LA PARCELA (940 m².) AL SUR DE LA IGLESIA, ESPECIFICADA EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 201 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, TESTERO Y AL LATERAL LIBRE DE CONSTRUCCIONES. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS CON LA PARCELA COLINDANTE O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 228 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 SISTEMA OROKORRAK: SLC: Kalea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, AURREALDEKO ETA ALBOETAKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, MUGAKIDE DUEN LUR SAILAREKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO AUZOKO EDOZEIN LUR SAILI ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe
 LUR SAILAREN AZALERA: 739 m². (gutxi gorab.)
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Xehetasunezko estudioaren arabera.
 ERAIKUNTZA LERROA: Xehetasunezko estudioaren arabera.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00 M. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: DAGOKION MOZKIN APROBETXAMENDUA GAUZATZEKO, XEHETASUN AZTERKETA EGIN BEHARKO DA, ALBOKO LUR SAILETAKOREN BATEKIN JARDUN UNITATEA OSATUTA, LUR SAILAREN SARBIDEA ETA AURREALDEA EBATZIKO DITUENA.

APELLÁNIZ**FITXA ZENBAKIA: 1**

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe
 UNITATEAREN AZALERA: 2.378 (730+469+589+590) m². (gutxi gorab.)
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 4 etxebizitza bakartu.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 SISTEMA OROKORRAK: SLC: Kalea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK MULTZOA HIRITARTZEKO PROIEKTUA IDAZTEA BEHARKO DU, LAU LUR SAIL ERAIKIGARRIAK ERABAT HIRITAR DAITEZEN. HAN, FAMILIA BAKARREKO BESTE 4 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 UNITATEAREN AZALERA: 1.471 (573+898) m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 1.146 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS GENERALES: S.L.C.: Calle
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRÁ SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL Y LATERALES. TAMBIÉN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON LA PARCELA COLINDANTE O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Vacante
 SUPERFICIE DE LA PARCELA: 739 m². (Aprox.)
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:
 NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Según Estudio de Detalle.

LINEA DE EDIFICACION: Según Estudio de Detalle.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: PARA LA EJECUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTE, DEBERÁ REDACTARSE UN ESTUDIO DE DETALLE QUE RESUELVAN EL ACCESO Y FRENTE DE PARCELA, MEDIANTE LA FORMACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS.

APELLÁNIZ**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA: Vacante
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.378 (730+469+589+590) m². (Aprox.)
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:
 NUEVA PLANTA: 4 Viviendas unifamiliares aisladas.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS GENERALES: S.L.C.: Calle
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO, DE FORMA QUE RESULTEN TOTALMENTE URBANIZADAS LAS CUATRO PARCELAS EDIFICABLES, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.471 (573+898) m². (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.146 m².
 USO DOMINANTE: Residencial

GEHIENEO AZALERA ERAIKIGARRIA: Lerrokaduren arabera
MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai
BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza eraikin katalogatua eta oin berriko etxebizitza atxikiak, arautegia aplikatzearen ondoriozkoak.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: -

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: D-2 planoaren arabera.

ERAIKUNTZA LERROA: D-2 planoaren arabera.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: NEIRATARREN ETXEA: EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINA.

JU-2 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU. OIN BERRIKO FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA ATXIKIAK ERAIKI DAITEZKE LERROKADURAK KONTUAN IZANDA, ERAIKIN KATALOGATUAZ GAIN, 4 NON ETXEBIZITZA BIRGAITU AHAL DIREN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 286 (196+90) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-3 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 2.696 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.368 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,51 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia biko etxebizitza bakartu 1.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Según Alineaciones

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas en edificio catalogado y viviendas adosadas de nueva planta resultantes de la aplicación de la normativa.

EDIFICIOS AUXILIARES: -

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Según plano D-2.

LINEA DE EDIFICACION: Según plano D-2.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: CASA DE LOS NEIRAS: BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA SER DECLARADO COMO MONUMENTO POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.

LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DE NUEVA PLANTA SEGUN ALINEACIONES, ADEMÁS DEL EDIFICIO CATALOGADO, DONDE PODRAN REHABILITARSE 4 VIVIENDAS.

N° FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 286 (196+90) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

N° FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.696 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.368 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,51 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas en edificio existente y 1 vivienda bifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATITZEA BAIMENDUKO DA. BI LUR SAILETAKO BAKOITZAK GUTXIENEZ 1.000 M² IZANGO DITU. HORIETAN, LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, BI FAMILIAKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHALGO DA. LEHENDIK DAGOEN ETXEAN, 3 ETXEBIZITZA BIRGAI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 616 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.232 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (2 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILAN, ERAIKIN NAGUSIAN, 3 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 3.427 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 518 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,15 m²/m² < 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: -

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bat eta familia biko etxebizitza bakartu bat.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. LUR SAIL BERRIETAN, FAMI-

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS AUXILIARES, LA PARCELA PODRÁ SUBDIVIDIRSE EN 2 PARCELAS DE SUPERFICIE MÍNIMA 1.000 m²., PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE, EN LA QUE PODRÁN REHABILITARSE 3 VIVIENDAS.

LOS PABELLONES AGRÍCOLAS PODRÁN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 616 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.232 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (2 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 3 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3.427 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 518 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,15 m²/m² < 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: -

EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada y 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA DIVISIÓN EN 2 SUB-

LIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU 1 ETA BI FAMILIAKO ETXEBIZITZA BAKARTU 1 ERAIKI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 7

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 199 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrekotxetxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, ALBOETAKO, AURREALDEKO ETA BURUALDEKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, MUGAKIDE DUEN LUR SAILAREKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO AUZOKO EDOZEIN LUR SAILI ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 8

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 175 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrekotxetxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, ERAIKINIK GABEKO ALBOKO, AURREALDEKO ETA BURUALDEKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, MUGAKIDE DUEN LUR SAILAREKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO AUZOKO EDOZEIN LUR SAILI ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

ATAURI

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 873 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 273 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,31 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrekotxetxebizitza bakartu 1.

PARCELAS PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 199 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R. - 4

LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRÁ SER ADOSADA A LOS LINDEROS LATERALES, FRONTAL Y TESTERO. TAMBIÉN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON LA PARCELA COLINDANTE O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS.

Nº FICHA: 8

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 175 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R. - 4

LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRÁ SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, TESTERO Y AL LATERAL LIBRE DE CONSTRUCCIONES. TAMBIÉN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON LA PARCELA COLINDANTE O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS.

ATAURI

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 873 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 273 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,31 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

REHABILITACIÓN:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN, ERAIKIN NAGUSIETAN, 2 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

ERAIKIN OSAGARRIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUBEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.151 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 752 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,63 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN, ERAIKIN NAGUSIETAN, 4 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

ERAIKIN OSAGARRIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUBEN BITARTEAN.

AZACETA

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 1.102 (444+658) m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 660 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,60 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS AUXILIARES, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS PRINCIPALES.

LOS EDIFICIOS AUXILIARES PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.151 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 752 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,63 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS AUXILIARES, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 4 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS PRINCIPALES.

LOS EDIFICIOS AUXILIARES PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

AZACETA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.102 (444+658) m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 660 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,60 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas en edificio existente y 1 vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZAZTEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, KALETIK SARBI-DEA DUTEN BI LUR SAIL ERAIKIGARRI ERATZEKO. HAN, LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO BESTE ETXEBIZITZA BAKARTU 1 ERAIKI DAITEKE. LEHENDIK DAGOENAN 2 ETXEBIZITZA BIRGAITU DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 521 (300+221) m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 300 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,57 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza, lehendik dagoen eraikinean.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: -

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta 5 m, Berron ibaiaren bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxituratik; eta 12 m, Berron ibaiaren bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

BESTE BATZUK: Berron ibaiko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-2 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZAZTEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAKARRA ERATZEKO. LEHENDIK DAUDEN HONDARRETAN FAMILIA BAKARREKO 3 ETXEBIZITZA BIRGAI DAITEKE.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK, BEHARREZKOIA IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZERTUKO DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHAZTEKO.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 2.520 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 3 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-3 JARDUN UNITATEA HIRU LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. HAN, FAMILIA BAKARREKO 3 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN DOS PARCELAS EDIFICABLES CON ACCESO DESDE LA CALLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE, EN LA QUE PODRAN REHABILITAR 2 VIVIENDAS.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 521 (300+221) m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 300 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,57 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas en edificio existente.

EDIFICIOS AUXILIARES: -

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m. de margen de Río Berrón.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de margen de Río Berrón.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

OTROS: Zona de protección de Río Berrón.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE REHABILITAR 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LAS RUINAS EXISTENTES.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA, SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.520 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 3 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 PODRA SUBDIVIDIRSE EN TRES PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 638 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Lur sailaren ardatzetik 3 m.

ERAIKUNTZA LERROA: E-5 planoaren arabera.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-4 JARDUN UNITATEA BANAEZINA DA, ETA FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU 1 ERAIKI DAITEKE, ERREKAREN ERTZEAN NAHITAEZKO GUTXIENEO TARTEAK UTZITA. HALA ERE, ELIZARA EMATEN DUEN AURREALDEKO FATXADAN, ERAIKINA LUR SAILAREN ITXITURAREKIN LERROKA DAITEKE.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK, BEHARREZKOA IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTERTU DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHAZTEKO.

BIRGARA GOIEN**FITXA ZENBAKIA: 1**

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 436 (164+272) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 2.422 m². (gutxi gorab.)AZALERA ERAIKIA: 925 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m²MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,38 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 638 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de parcela.

LINEA DE EDIFICACION: Según plano E-5.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4 ES INDIVISIBLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, CUMPLIENDO LAS DISTANCIAS MINIMAS OBLIGATORIAS AL MARGEN DEL ARROYO, SI BIEN EN SU FACHADA FRONTAL A LA IGLESIA LA EDIFICACIÓN PODRA ALINEARSE CON EL CIERRE DE PARCELA.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA, SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA ACTUACIÓN.

VÍRGALA MAYOR**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 436 (164+272) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.422 m². (Aprox.)SUPERFICIE CONSTRUIDA: 925 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,38 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas en edificio existente y 1 vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 SISTEMA OROKORRAK: SLC: Kalea.
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATITZEA BAIMENDUKO DA. BI LUR SAILETAKO BAKOITZAK GUTXIENEZ 1.000 M² IZANGO DITU. HORIETAN, LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHALKO DA. LEHENDIK DAGOEN ETXEAN, 3 ETXEBIZITZA BIRGAI DAITEZKE.

NEKAZARITZA BILTEGIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 LUR SAILAREN AZALERA: 1.107 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 361 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,33 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: Etxebizitza bat lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia biko etxebizitza bakartu bat.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN OSAGARRIAK ERAISTEN BADIRA, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ETA LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BIKO OIN BERRIKO BESTE ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

CICUJANO

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 LUR SAILAREN AZALERA: 1.248 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 419 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,34 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, LA PARCELA PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS DE SUPERFICIE MINIMA 1.000 m², PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA PLANTA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE, EN LA QUE PODRAN REHABILITAR 3 VIVIENDAS.

EL ALMACEN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.107 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 361 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,33 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 1 Vivienda en edificio existente y 1 vivienda bifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS AUXILIARES, LA PARCELA PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA PLANTA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

LOS PABELLONES AGRÍCOLAS PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

CICUJANO

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.248 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 419 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,34 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILLEAN, ERAIKIN NAGUSIAN, 3 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 379 (197+182) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

KORRES

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 565 (184+188+193) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 3 etxebizitza atxiki.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 8 m, A-4124 errepidearen ardatzetik; eta 3, kalearen ardatzetik.

ERAIKUNTZA LERROA: 11 m, A-4124 errepidearen ardatzetik; eta 3 m, lur sailaren itxituratik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-4124 auzo errepidea.

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO 3 ETXEBIZITZA ATXIKI ERAIKI DAITEZKE.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 726 (638+88) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades- NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 3 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 379 (197+182) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

CORRES

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 565 (184+188+193) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 3 Viviendas unifamiliares adosadas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 8 M. de eje de A-4124 y 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 11 M. de eje de A-4124 y 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera Vecinal A-4124

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 726 (638+88) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 4,8, kalearen ardatzetik; eta 5 m, erreka bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxituratik; eta 12 m, erreka bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-2 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK, BEHARREZKOIA IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTERTU DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHATZEKO.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 1.156 (272+120+516+248) m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 168 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,14 m²/m² < 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: HOR DAGOEN ERAIKINA ERAITSIZ GERO, JU-3 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA AHALBIDETUKO DU, BI LUR SAIL ERAIKIGARRI ERATZEKO. HAN, FAMILIA BAKARREKO BESTE 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 766 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 366 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,44 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza, lehendik dagoen eraikinean.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle y 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA, SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.156 (272+120+516+248) m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 168 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,14 m²/m² < 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN DOS PARCELAS EDIFICABLES, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 766 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 366 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,44 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas en edificio existente.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN, ERAIKIN NAGUSIAN, 2 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.
 NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 LUR SAILAREN AZALERA: 514 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 300 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,58 m²/m² > 0,30 m²/m²)
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA:
 ERAIKIN NAGUSIA: -
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: NEKAZARITZAKO PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHAL IZANGO DA.
 NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 LUR SAILAREN AZALERA: 249 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 59 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,23 m²/m² < 0,30 m²/m²)
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA:
 ERAIKIN NAGUSIA:
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Familia bakarreko etxebizitza 1 eta antolamenduz kanpoko biltegiaren nahitaezko eraisketa.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8 m.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.
 EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA PARCELA: 514 m². (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 300 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,58 m²/m² > 0,30 m²/m²)
 INTERVENCIONES PERMITIDAS:
 REHABILITACION:
 EDIFICIO PRINCIPAL: -
 EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola
 DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN AGRICOLA, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
 EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA PARCELA: 249 m². (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 59 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,23 m²/m² < 0,30 m²/m²)
 INTERVENCIONES PERMITIDAS:
 REHABILITACION:
 EDIFICIO PRINCIPAL:
 EDIFICIOS AUXILIARES: 1 Vivienda unifamiliar y Demolición obligatoria de almacén situado fuera de ordenación.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, ERAIKIN OSAGARRIAN ETXEBIZITZA 1 BIRGAITU AHALKO DA, EDOTA HAREN ERAIKIGARRITASUNA ONDOKO EDOZEIN LUR SAILI TRANSFERITU AHALKO ZAIO.

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKIN OSAGARRIAREN NAHITAEZKO ERAISKETA.

IBISATE

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 116 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,20 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: -

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-5

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: -

ERAIKUNTZA LERROA: -

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: -

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: -

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: LLV: Berdegunea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ ETA ELIZARI ATXIKITA DAGOENEZ, LUR SAILA ERAIKIEZINA DA. HORRENBESTEZ, ERAIKIGARRITASUNA AUZOKO EDOZEIN LUR SAILETARA TRANSFERI DAITEKE, ETA LUR SAILA ESPAZIO LIBREEN TOKI SISTEMARAKO LAGAPEN GISA GERATUKO DA.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 1.840 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,20 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-5

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARUAU

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: LUR SAILA ERAIKIGARRIA IZANGO DA, BALDIN ZUZENEKO SARBIDEA EGITEN BAZAIO KALETIK, ONDOKO LUR SAILAN BATEKIN JARDUN UNITATEA EGINDA.

LEORZA

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 2.406 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.299 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,20 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,54 m²/m² > 0,20 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 5 etxebizitza, lehendik dauden eraikinetan.

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, SE PERMITIRA LA REHABILITACION DE 1 VIVIENDA EN EL EDIFICIO AUXILIAR O BIEN LA TRANSFERENCIA DE SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS.

SERA OBLIGATORIA LA DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN FUERA DE ORDENACIÓN.

IBISATE

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 116 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,20 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: -

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 5

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: -

LINEA DE EDIFICACION: -

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: -

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: -

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: L.L.V.: Zona verde.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE Y SU SITUACIÓN, ADYACENTE A LA IGLESIA, LA PARCELA RESULTA NO EDIFICABLE, POR LO QUE SE PERMITIRA LA TRANSFERENCIA DE SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS, QUEDANDO ESTA COMO CESION AL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.840 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,20 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 5

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA DE EDIFICACION: 3 m. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA PARCELA SERA EDIFICABLE SIEMPRE Y CUANDO RESUELVA SU ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE, MEDIANTE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON ALGUNA PARCELA VECINA.

LEORZA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.406 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.299 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,20 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,54 m²/m² > 0,20 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 5 Viviendas en edificios existentes.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-5
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta 5 m, Musituko errekaaren bazterretik.
 ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxuratik; eta 12 m, Musituko errekaaren bazterretik.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea
 BESTE BATZUK: Musituko errekaaren bazterreko zona babestua.
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: ANTZINAKO ASFALTO USTIATEGIA: EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK.
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN, ERAIKIN NAGUSIETAN, 5 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.
 ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK, BEHARREZKO IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTERTUKO DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHAZTEKO.

MAESTU**FITXA ZENBAKIA: 1**

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe
 UNITATEAREN AZALERA: 4.484 m². (gutxi gorab.)
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 3 etxebizitza bakartu.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-4124 errepidearen ardatzetik 8 m.
 ERAIKUNTZA LERROA: A-4124 errepidearen ardatzetik 11.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-4124 auzo errepidea.
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEA HIRU LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ZATI BAKOITZAK 1.000 M²-KO AZALERA BEHARKO DU GUTXIENEZ. HAN, FAMILIA BAKARREKO 3 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.
 LUR SAILERAKO SARBIDEA EGITEKOA DEN BLHG-4 SEKTORRE HIRITARGARRITIK EGINGO DA.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe
 UNITATEAREN AZALERA: 359 (110+130+119) m². (gutxi gorab.)
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-5
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m. de margen de arroyo de Musitu.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo de Musitu.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle
 OTROS: Zona de protección de arroyo de Musitu
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: ANTIGUA EXPLOTACIÓN DE ASFALTOS: BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA DECLARAR COMO MONUMENTO POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.
 EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS AUXILIARES, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 5 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS PRINCIPALES.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA, SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA ACTUACIÓN.

MAESTU**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA: Vacante
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 4.484 m². (Aprox.)
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².
 INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
 NUEVA PLANTA: 3 Viviendas unifamiliares aisladas.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 3
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 8 M. de eje de A-4124.

LINEA DE EDIFICACION: 11 M. de eje de A-4124.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera Vecinal A-4124.
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 PODRA SUBDIVIDIRSE EN TRES PARCELAS DE SUPERFICIE MINIMA 1.000 m²., PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.
 EL ACCESO A LA PARCELA SE RESOLVERA DESDE EL FUTURO SECTOR URBANIZABLE SAUR-1.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Vacante
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 359 (110+130+119) m². (Aprox.)
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².
 INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
 NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 3
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OHARRAK: JU-2 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

APROBETXAMENDU HORI GAUZATZEKO, ZUZENENKO SARBIDEA EGIN BEHAR ZAIO KALETIK, ONDOKO LUR SAILEN BATEKIKO JARDUN UNITATEAREKIN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: (110+270+150+121) 651 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 247 m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 6,8 m, aparkalekuarekin.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-3 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 7.404 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO AZALERA ERAIKIGARRIA: Lerrokaduren arabera.

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Atxikitako familia bakarrek 18 etxebizitza, gutxienez % 50 promozio publikokoak.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: F-11 planoaren arabera

ERAIKUNTZA LERROA: F-11 planoaren arabera

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK.TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-4 JARDUN UNITATEAK FAMILIA BAKARREKO 18 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKITZEA AHALBIDETZEN DU, 90 m²-KO AZALERA ERABILGARRIKOAK GEHI DAGOZKIEN APARKALEKU ETA TRASTELEKUEKIKOAK. ETXEBIZITZA HORIETATIK GUTXIENEZ % 50 PROMOZIO PUBLIKOKOAK IZAN BEHAR DIRA.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 360 (151+209) m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 302 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,84 m²/m² > 0,35 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: Familia bakarrek 2 etxebizitza atxiki.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

PARA EJECUTAR DICHO APROVECHAMIENTO DEBERA RESOLVERSE EL ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE MEDIANTE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON LA PARCELA COLINDANTE.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: (110+270+150+121) 651 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 247 m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 3

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 6,8 M. de eje de calle con aparcamiento.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 7.404 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Según alineaciones.

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 18 Viviendas unifamiliares adosadas con un mínimo del 50% de Promoción Pública.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Según plano F-11

LINEA DE EDIFICACION: Según plano F-11

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4 PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOADAS DE LAS CUALES EL 50%, COMO MINIMO, SERAN DE PROMOCION PUBLICA, DE SUPERFICIE UTIL 90 M². MAS SUS CORRESPONDIENTES APARCAMIENTOS Y TRASTEROS.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 360 (151+209) m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 302 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,84 m²/m² > 0,35 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas unifamiliares adosadas.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-5 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZAZTEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO 2 ETXEBIZITZA ATXIKI BIRGAITU DAITEZKE.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 1.180 (152+451+298+279) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-6 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZAZTEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, BI LUR SAIL ERAIKIGARRI ERATZEKO. HAN, FAMILIA BAKARREKO BESTE 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

LUR SAILERAKO SARBIDEA EZ DAITEKE A-132 OINARRIZKO ERREPIDEK ZUZENEAN IZAN.

FITXA ZENBAKIA: 7

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 3.063 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 851 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,28 m²/m² < 0,35 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza eta oin berriko familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu bat.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZA LERROA: A-4124 errepidearen ardatzetik 19,50.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: LEHENDIK ZEGOEN PABILIOIA ERAISTEN BADA, JU-7 JARDUERA UNITATEA BI LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ETA

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-3

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-5 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE REHABILITAR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.180 (152+451+298+279) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 3

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-6 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN DOS PARCELAS EDIFICABLES, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

EL ACCESO A LA PARCELA NO PODRA SER DIRECTO DESDE LA CARRETERA BASICA A-132.

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 3.063 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 851 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,28 m²/m² < 0,35 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas y 1 vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-3

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA DE EDIFICACION: 19,50 M. de eje de A-4124.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-7 PODRA SUBDIVI-

LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO BESTE ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

AUZO ERREPIDEEN SAREKO A-132 OINARRIZKO ERREPIDE-TIK ETA A-4124 AUZO ERREPIDE-TIK LUR SAILERA SARBIDE BERRIAK EGITEA ARABAKO FORU ALDUNDIKO ERREPIDE SAILARI ESKATU BEHARKO ZAIO.

FITXA ZENBAKIA: 8

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 2.444 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-8 JARDUN UNITATEA 2 LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ZATI BAKOITZAK 1.000 m²-KO AZALERA BEHARKO DU GUTXIENEZ. HAN, FAMILIA BAKARREKO 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

LUR SAILERAKO SARBIDEA EGITEKOA DEN BLHG-1 SEKTORE HIRITARGARRITIK EGINGO DA.

FITXA ZENBAKIA: 9

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: (54+98+364) 516 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-9 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZAZTEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 10

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 2.217 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,35 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-3

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-4124 errepidearen ardatzetik 8 m.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

DIRSE EN DOS PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

LOS NUEVOS ACCESOS DIRECTOS A LA PARCELA, DESDE LA CARRETERA BÁSICA A-132 Y LA CARRETERA VECINAL A-4124, DEBERÁN SOLICITARSE AL DEPARTAMENTO DE CARRETERAS DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE ALAVA

Nº FICHA: 8

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.444 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.- 3

LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8 PODRÁ SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS DE SUPERFICIE MÍNIMA 1.000 M², PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

EL ACCESO A LA PARCELA SE RESOLVERÁ DESDE EL FUTURO SECTOR URBANIZABLE S.A.U.R.- 1.

Nº FICHA: 9

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: (54+98+364) 516 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.- 3

LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-9 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTE UNA ÚNICA PARCELA, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Nº FICHA: 10

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.217 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m²/ m².

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.- 3

LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: 8 M. de eje de A-4124.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-4124 auzo errepidea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-10 JARDUN UNITATEA 2 LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ZATI BAKOITZAK 1.000 M²-KO AZALERA BEHARKO DU GUTXIENEZ. HAN, FAMILIA BAKARREKO 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

MUSITU

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 10.695 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,20 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia biko 3 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-5

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZAZTEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, 3 LUR SAIL ERAIKIGARRI ERATZEKO, BAKOITZA 3.000 M²-KOA GUTXIENEZ. HAN, BI FAMILIAKO 3 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 1.173 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,20 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrekoko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-5

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: E-12 planoaren araberakoa.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: LLV: Espazio publikoa gizarte ekipamenduaren ondoan.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-2 JARDUN UNITATEAK FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU 1 ERAIKITZEA AHALBIDETUKO DU, ETA LUR SAILAREN ZATIAREN (178 M²) ESPAZIO LIBREAK LAGAPENEAN UTZIKO ZAIZKIO TOKI SISTEMARI; DOKUMENTU GRAFIKOETAN ZEHAZTEN DIRA.

ONRAITA

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 2.220 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 661 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,30 m²/m² > 0,30 m²/m²)

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera Vecinal A-4124.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-10 PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS DE SUPERFICIE MINIMA 1.000 m², PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

MUSITU

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 10.695 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,20 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 3 Viviendas bifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 5

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUERIRA LA REDACCION DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN TRES PARCELAS EDIFICABLES DE SUPERFICIE MINIMA 3.000 m²., PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 3 VIVIENDAS BIFAMILIARES AISLADAS.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.173 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,20 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Viviendas unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 5

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Según Plano E-12.

LINEA DE EDIFICACION: 3 m. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: L.L.V.: Espacio público junto a Equipamiento Social.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 PERMITIRA LA CONSTRUCCION DE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, CON LA CESION OBLIGATORIA AL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE LA PARTE DE LA PARCELA (178 m².), ESPECIFICADA EN LA DOCUMENTACION GRAFICA.

ONRAITA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.220 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 661 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,30 m²/m² = 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: Lehendik dagoen etxebizitza 1 eta oin berriko familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: LEHENDIK ZEGOEN PABILIOIA ERAISTEN BADA, JU-1 JARDUERA UNITATEA HIRU LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ETA LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO BESTE 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.060 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.099 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (1,04 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza, lehendik dagoen eraikinean.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILAN, ERAIKIN NAGUSIAN, 4 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

NEKAZARITZAKO BILTEGIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 2.111 (1.894+217) m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 816 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,39 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza, lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 1 Vivienda existente y 2 viviendas unifamiliares aisladas de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 PODRA SUBDIVIDIRSE EN TRES PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.060 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.099 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (1,04 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas en edificio existente.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 4 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.

LOS ALMACENES AGRÍCOLAS PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.111 (1.894+217) m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 816m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,39 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas en edificio existente y 2 viviendas unifamiliares aisladas de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: LEHENDIK ZEGOEN PABILIOIA ERAISTEN BADA, JU-3 JARDUERA UNITATEA HIRU LUR SAIL ETAN ZATI DAITEKE. ETA LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO BESTE 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 1.590 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 536 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,34 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: -

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: DAUDEN PABILIOIAK ERAITSIZ GERO, JU-4 JARDUN UNITATEA BI LUR SAIL ERAIKIGARRITAN ZATI DAITEKE. LUR SAIL BERRIETAN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 1.534 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 715 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,47 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu 1.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek 2 etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 PODRA SUBDIVIDIRSE EN TRES PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE NUEVA PLANTA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.590 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 536 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,34 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: -

EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS PABELLONES EXISTENTES, LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE NUEVA PLANTA.

LOS PABELLONES AGRICOLAS PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.534 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 715 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,47 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas en edificio existente y 1 vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 SISTEMA OROKORRAK.
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.
 BESTE BATZUK:
 HIRITARTZEKO KARGAK:
 BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK:
 LEHENDIK ZEGOEN PABILIOIA ERAISTEN BADA, JU-5 JARDUERA UNITATEA BIRU LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ETA LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO BESTE ETXEBIZITZA BAKARTU 1 ERAIKI DAITEKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe
 UNITATEAREN AZALERA: 1.122 (917+205) m². (gutxi gorab.)
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: JU-6 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 7

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 UNITATEAREN AZALERA: 1.890 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 581 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,31 m²/m² > 0,30 m²/m²)
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA:
 ERAIKIN NAGUSIA: -
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.
 ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK:
 TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS GENERALES.
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.
 OTROS:
 CARGAS DE URBANIZACION:
 LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES:
 EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-5 PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA PLANTA ADEMÁS DE LA EXISTENTE, DONDE PODRAN REHABILITAR 2 VIVIENDAS.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Vacante
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.122 (917+205) m². (Aprox.)
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle
 CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-6 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.890 m². (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 581 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,31 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:
 EDIFICIO PRINCIPAL: -
 EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.
 DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.
 PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 M. de eje de calle.
 LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.
 ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)
 RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: DAGOEN PABILIOIA ERAITSIZ GERO, JU-2 JARDUN UNITATEA BI LUR SAIL ERAIKIGARRITAN ZATI DAITEKE. LUR SAIL BERRIETAN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 8

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 130 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: -

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, AURREALDEKO, BURUALDEKO ETA ALBOETAKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, AUZOKO LUR SAILEN BATEKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 9

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 191 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: -

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, AURREALDEKO ETA ALBOETAKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, AUZOKO LUR SAILEN BATEKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

ERROITEGI

FITXA ZENBAKIA: 1

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.890 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 756 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,40 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia biko etxebizitza bakartu 1.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE NUEVA PLANTA.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 8

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 130 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: -

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, TESTERO Y LATERALES. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD.

Nº FICHA: 9

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 191 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: -

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL Y LATERALES. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD.

ROITEGUI

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.890 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 756 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,40 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas en edificio existente y 1 vivienda bifamiliar aislada de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIAK ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATITZEA BAIMENDUKO DA. OIN BERRIKO BI FAMILIAKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHALKO DA, LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, NON 2 ETXEBIZITZA BIRGAI DAI-TEZKEEN.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.286 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 307 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu- ta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,24 m²/m² < 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 2 etxebizitza, lehendik dagoen eraikinean.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAIL- EAN ERAIKIN NAGUSIA HANDIAGOTU AHALKO DA, 2 ETXEBIZI- TZA BITARTE.

NEKAZARITZA BILTEGIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABE- AREN JARDUERAK DIRAUEAN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.241 m² (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 947 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu- ta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,76 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza, lehendik dauden eraikinetan.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni- dades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM- PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFI- CIOS AUXILIARES, LA PARCELA PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA PLANTA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE, EN LA QUE PODRAN REHABILITAR 2 VIVIENDAS.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.286 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 307 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,24 m²/m² < 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 2 Viviendas en edificio existente.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni- dades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM- PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO PRINCIPAL HASTA 2 VIVIENDAS.

EL ALMACEN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.241 m² (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 947 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,76 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas en edificios existentes.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni- dades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILLEAN, ERAIKIN NAGUSIETAN, 4 ETXEBIZITZA BIRGAITU AHALKO DIRA.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 970 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 806 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,83 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza, lehendik dagoen eraikinean.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILLEAN, ERAIKIN NAGUSIAN, 4 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

NEKAZARITZA BILTEGIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 2.039 m² (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.131 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,55 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: Etxebizitza 1, lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: DAUDEN PABILIOIAK ERAISTEN BADIRA, LUR SAILA HIRU LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. ETA LEHENDIK DAGOENAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO BESTE 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA REHABILITAR 4 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS PRINCIPALES.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 970 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 806 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,83 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas en edificio existente.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 4 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.

EL ALMACEN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.039 m² (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.131 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,55 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 1 Vivienda en edificio existente y 2 viviendas unifamiliares aisladas de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DE LOS PABELLONES EXISTENTES, LA PARCELA PODRA SUBDIVIDIRSE EN TRES PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE NUEVA PLANTA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIAK MANTENDU AHAL IZANGO DIRA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 1.352 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 909 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,67 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza, eraikin nagusietan.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrekotxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 8 m, A-4142 errepidearen ardatzetik; eta 3, kalearen ardatzetik.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-4142 auzo errepidea.

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN OSAGARRIA ERAISTEN BADA, JU-2 JARDUN UNITATEAK ERAIKIN NAGUSIETAN 3 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA AHALBIDETUKO DU.

NEKAZARITZA BILTEGIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

LUR SAILERAKO SARBIDEA EZ DAITEKE A-4142 AUZO ERREPIDEK ZUZENEAN IZAN.

FITXA ZENBAKIA: 7

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 969 (206+342+172+249) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarrekotxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-3 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, BI LUR SAIL ERAIKIGARRI ERATZEKO. HAN, FAMILIA BAKARREKO BESTE 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

FITXA ZENBAKIA: 8

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 887 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 445 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

LOS PABELLONES AGRÍCOLAS PODRAN MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.352 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 909 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,67 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas en edificios principales.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 8 m. de eje de A-4142 y 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera Vecinal A-4142.

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 3 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS PRINCIPALES.

EL ALMACEN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

EL ACCESO A LA PARCELA NO PODRA SER DIRECTO DESDE LA CARRETERA VECINAL A-4142.

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 969 (206+342+172+249) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN DOS PARCELAS EDIFICABLES, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

Nº FICHA: 8

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 887 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 445 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,50 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: -

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: NEKAZARITZAKO PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHAL IZANGO DA.

NEKAZARITZA BILTEGIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 9

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 239 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, AURREALDEKO, BURUALDEKO ETA ALBOETAKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, AUZOKO LUR SAILEN BATEKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 10

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 239 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/ m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur saileko itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, AURREALDEKO, BURUALDEKO ETA ALBOETAKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA. ERA BEREAN, AUZOKO LUR SAILEN BATEKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,50 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: -

EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN AGRICOLA, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

EL ALMACEN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 9

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 239 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, TESTERO Y LATERALES. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD.

Nº FICHA: 10

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 239 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACIÓN PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, TESTERO Y LATERALES. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD.

SABANDO**FITXA ZENBAKIA: 1**

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 2182 m². (gutxi gorab.)AZALERA ERAIKIA: 520 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,24 m²/m² < 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza lehendik dagoen eraikinean, eta oin berriko familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta 5 m, erreka bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxuratik; eta 12 m, erreka bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATITZEA BAIMENDUKO DA. BI LUR SAILETAKO BAKOITZAK GUTXIENEZ 1.000 M² IZANGO DITU. HORIETAN, LEHENDIK DAUDENEZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO OIN BERRIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHALKO DA. LEHENDIK DAUDEN ETXEETAN, 3 ETXEBIZITZA BIRGAI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK, BEHARREZKOIA IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTERTUKO DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHAZTEKO.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 712 (151+561) m². (gutxi gorab.)AZALERA ERAIKIA: 80 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,11 m²/m² < 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: -

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako eta abeltzaintzako biltegia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta 5 m, erreka bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxuratik; eta 12 m, erreka bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC.: Kalea.

SABANDO**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2182 m². (Aprox.)SUPERFICIE CONSTRUIDA: 520 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,24 m²/m² < 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas en edificio existente y 1 vivienda unifamiliar aisladas de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, LA PARCELA PODRA SUBDIVIDIRSE EN DOS PARCELAS DE SUPERFICIE MINIMA 1.000 M², PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA PLANTA ADEMÁS DE LAS EXISTENTES, EN LAS QUE PODRAN REHABILITAR 3 VIVIENDAS.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA, SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 712 (151+561) m². (Aprox.)SUPERFICIE CONSTRUIDA: 80 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,11 m²/m² < 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: -

EDIFICIOS AUXILIARES: Almacén agropecuario.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK:

JU-2 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-
DIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT
ERATZEKO. HOR, FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAI-
KI DAITEKE.

NEKAZARITZAKO ETA ABELTZAINZAKO BILTEGIA MANTEN-
DU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITAR-
TEAN.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK,
BEHARREZKO IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTER-
KETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTER-
TUKO DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHAZTEKO.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 385 (256+129) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
ta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen
fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAIL-
AREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-3 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZA-
TZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAI-
KIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZI-
TZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 2.085 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.681 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
ta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,81
m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza, eraikin nagusietan.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko
2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Erreka bazterretik 5 m.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxuratik; eta 12 m,
errekaren bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen
fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAIL-
AREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo

CARGAS DE URBANIZACION:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION
TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 REQUERIRA LA REDACCIÓN
DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA
QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE
CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.

EL ALMACEN AGROPECUARIO PODRA MANTENERSE MIEN-
TRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA,
SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA
ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO
VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA
ACTUACIÓN.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 385 (256+129) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni-
dades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM-
PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3 REQUE-
RIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION
DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDI-
FICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR
AISLADA.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.085 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.681 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,81 m²/m² >
0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas en edificios principales.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas
unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de
margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni-
dades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM-
PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OHARRAK: ERAIKIN LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, LUR SAIL-LEAN, ERAIKIN NAGUSIETAN, 4 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK, BEHARREZKOIA IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTERKETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTERTU DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHAZTEKO.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 3.590 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 1.327 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,37 m²/m² > 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza, lehendik zeuden eraikinetan, eta oin berriko familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 4 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: NEKAZARITZAKO PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILA HIRU LUR SAILETAN ZATITZEA BAIMENDUKO DA. OIN BERRIKO FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BI ERAIKI AHALKO DIRA, LEHENDIK DAUDENEZ GAIN, NON 4 ETXEBIZITZA BIRGAI DAITEZKEEN.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 288 (153+135) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-5 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZATZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAIKIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 7

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: (326 + 83) 409 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 121 m².

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, EN LA PARCELA SE PERMITIRA LA REHABILITACIÓN DE 4 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS PRINCIPALES.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA, SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3.590 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.327 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,37 m²/m² > 0,30 m²/m²)

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas en edificios existentes y 2 viviendas unifamiliares aisladas de nueva planta.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 4 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN AGRÍCOLA, LA PARCELA PODRA SUBDIVIDIRSE EN TRES PARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE NUEVA PLANTA, ADEMÁS DE LAS EXISTENTES, EN LAS QUE PODRAN REHABILITAR 4 VIVIENDAS.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRA MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 288 (153+135) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/m².

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-5 REQUERIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: (326 + 83) 409 m². (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 121 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
 ta): 0,30 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,29
 m²/m² < 0,30 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN NAGUSIA: 1 etxebizitza, eraikin nagusian.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko
 etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 5,50, A-3118 errepidearen
 ardatzetik; eta 3, kalearen ardatzetik.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxituratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen
 fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-3118 toki errepidea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAIL-
 LAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-4 JARDUN UNITATEAK FAMILIA BAKARREKO
 OIN BERRIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKITZEA AHALBI-
 DETUKO DU. AZALERA HANDIENENKO LUR SAILEAN ERAIKIKO DA.

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA NAHITAEZ ERAITSI
 BEHAR DA.

LUR SAILERAKO SARBIDEA EZ DAITEKE A-3118 TOKI ERRE-
 PIDETIK ZUZENEAN IZAN.

FITXA ZENBAKIA: 8

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 465 (210+255) m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
 ta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta
 5 m, erreka bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxituratik; eta 12 m,
 erreka bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENENKO GARAIERA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen
 fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

BESTE BATZUK: Errekaren zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAIL-
 LAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: JU-1 JARDUN UNITATEAK FINKAK NORMALIZA-
 TZEKO ESPEDIENTEA IDAZTEA ESKATZEN DU, LUR SAIL ERAI-
 KIGARRI BAT ERATZEKO. HOR, FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKAR-
 TU BAT ERAIKI DAITEKE.

ERAIKUNTZAKO EDOZEIN ESKU-HARTZEREN AURRETIK,
 BEHARREZKO AZALERA IZANGO DA UREZ BETETZEARI BURUZKO AZTER-
 KETA. EUSKO JAURLARITZAKO UREN ZUZENDARITZAK AZTER-
 TUKO DU, ESKU-HARTZEA EGOKIA DEN ZEHATZEKO.

FITXA ZENBAKIA: 9

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 287 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
 ta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,29 m²/m²
 < 0,30 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:

EDIFICIO PRINCIPAL: 1 Vivienda en edificio principal.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda
 unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R-4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,50 M. de eje de A-3118 y 3
 M. de eje de calle.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni-
 dades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera Local A-3118.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM-
 PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4 PERMI-
 TIRA LA CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 DE NUEVA PLANTA QUE SE CONSTRUIRA EN LA PARCELA DE
 MAYOR SUPERFICIE.

DEMOLICIÓN OBLIGATORIA DEL EDIFICIO SITUADO EN FUERA
 DE ORDENACIÓN.

EL ACCESO A LA PARCELA NO PODRA SER DIRECTO DESDE
 LA CARRETERA LOCAL A-3118.

Nº FICHA: 8

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 465 (210+255) m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R.- 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m.
 de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de
 margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de uni-
 dades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

OTROS: Zona de protección de arroyo.

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COM-
 PLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCION UE-1 REQUE-
 RIRA LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACION
 DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDI-
 FICABLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AIS-
 LADA.

ANTES DE CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA,
 SERA PRECISO UN ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, QUE SERA
 ESTUDIADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL GOBIERNO
 VASCO, CON EL OBJETO DE DETERMINAR LA IDONEIDAD DE LA
 ACTUACIÓN.

Nº FICHA: 9

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 287 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta 5 m, erreka bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxitura; eta 12 m, erreken bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, ALBOKO, AURREALDEKO ETA BURUALDEKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA, IBAIAREKIN MUGAKIDE DEN ALDEAN IZAN EZIK. ERA BEREAN, AUZOKO LUR SAILAREN BATEKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 10

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 317 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN GARAIA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 3, kalearen ardatzetik; eta 5 m, erreka bazterretik.

ERAIKUNTZA LERROA: Lur sailaren itxitura; eta 12 m, erreken bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: AZALERA TXIKIA DUENEZ, ALBOKO ETA AURREALDEKO MUGEI ATXIKIA IZAN DAITEKE ERAIKINA, IBAIAREKIN MUGAKIDE DEN ALDEAN IZAN EZIK. ERA BEREAN, AUZOKO LUR SAILAREN BATEKIN FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUAREN BIDEA ERABIL DAITEKE, EDO ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 11

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 493 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN GARAIA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,30 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-4

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Erreka bazterretik 5 m.

ERAIKUNTZA LERROA: 3 m, lur sailaren itxuratik; eta 12 m, erreken bazterretik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIA: 7,00. (B+1)

HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

BESTE BATZUK: Erreka bazterreko zona babestua.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: LUR SAILEAN, FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTUA ERAIKI AHAL IZANGO DA, BALDIN ZUZENEKO SARBIDEA EGITEN BAZAIO KALETIK, ONDOKO LUR SAILAREN BATEKIN JARDUN UNITATEA EGINDA.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACION PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, TESTERO Y LATERALES, A EXCEPCION DEL COLINDANTE CON EL RIO. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD.

Nº FICHA: 10

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 317 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 M. de eje de calle y 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: Cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: DEBIDO A SU REDUCIDA SUPERFICIE, LA EDIFICACION PODRA SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL Y LATERALES, A EXCEPCION DEL COLINDANTE CON EL RIO. TAMBIEN PUEDE RESOLVERSE MEDIANTE UN PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS CON ALGUNA DE LAS PARCELAS VECINAS O TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD.

Nº FICHA: 11

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 493 m². (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta): 0,30 m²/ m².

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARAMETROS URBANISTICOS: S.U.R. - 4

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5 m. de margen de arroyo.

LINEA DE EDIFICACION: 3 M. de cierre de parcela y 12 m. de margen de arroyo.

ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 M. (B+1)

RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANISTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

OTROS: Zona de protección de margen de arroyo

CARGAS DE URBANIZACION: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACION TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN LA PARCELA PODRA CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, SIEMPRE QUE SE RESUELVA EL ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE MEDIANTE UNA UNIDAD DE EJECUCION CON ALGUNA PARCELA VECINA.