

5.967

760/2003 ERABAKIA, Diputatuen Kontseiluak irailaren 23an emana. Honen bidez, Marta Alaña Alonso andrea Nekazaritzako zuzendari izendatzen da.

Arabako Foru Aldundiaren Antolaketa, Funtzionamendu eta Lege Araubideari buruzko abenduaren 18ko 52/92 Foru Aginduak 8.11 eta 40.7 artikuluetan eta Arabako Foru Aldundiko Goi Karguen eta Behin-behineko Langileen Erregimena arautzen duen otsailaren 21eko 4/2000 Foru Aginduak 2 eta 3. artikuluetan xedatutakoarekin bat, Diputatuen Kontseiluari dagokio goi karguak eta konfiantzazko karguak izendatzea, dagokion saileko foru diputatuaren proposamena entzun ondoren.

Nekazaritza Saileko foru diputatuak Marta Alaña Alonso andrea proposatu zuen Nekazaritzako zuzendari izateko. Beraz, Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egindako bileran aztertu ondoren, honakoa

ERABAKI DUT:

Lehena.- Marta Alaña Alonso andrea Nekazaritzako zuzendari izendatzea.

Bigarrena.- Erabaki honek aurtengo irailaren 24tik aurrera izango du indarra.

Hirugarrena.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko irailaren 23a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Nekazaritza Saileko foru diputatua, ELOY LÓPEZ DE FORONDA ORTÍZ DE URBINA.

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.649

84/2003 FORU AGINDUA, irailaren 5ekoa, 225/2003 Foru Aginduan (martxoaren 14koa, Zalduondoko Hiri Antolamenduko Arauak berrikusteko espedientea behin betiko onestekoa) ezarritako baldintzak bete izana onartzekoa.

AURREKARIAK

Herrilan eta Hirigintza diputatuaren martxoaren 14ko 225/03 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Zalduondoko udalerriko Hiri Antolamenduko Arauak berraztertzeke espedientea.

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

Zalduondoko Udalak, 2003ko uztailaren 18an, Arabako Foru Aldundiari espedientearen testu berritua bidali zion, espedientea betearazi beharrekoa 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.- Martxoaren 14ko 225/2003 Foru Aginduan zehazten diren baldintzak betetzat jotzen dira. Foru Agindu horren bitartez, Zalduondoko udalerriko Hiri Antolamenduko Arau berraztertzeke espedientea behin betiko onetsi zen.

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

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

5.967

ACUERDO 760/2003, del Consejo de Diputados de 23 de septiembre, que nombra a doña Marta Alaña Alonso Directora de Agricultura.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.11 y 40.7 de la Norma Foral 52/92, de 18 de diciembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Diputación Foral de Álava y, en los artículos 2 y 3 de la Norma Foral 4/2000, de 21 de febrero, reguladora del Régimen de Altos Cargos y Personal Eventual de la Diputación, corresponde al Consejo de Diputados realizar, a propuesta de los respectivos Diputados titulares de los Departamentos, los nombramientos de los altos cargos y demás personal de confianza.

Vista la propuesta que a favor de doña Marta Alaña Alonso realiza el Diputado Foral titular del Departamento de Agricultura, para el desempeño del cargo de Directora de Agricultura y, previa deliberación del Consejo de Diputados en sesión celebrada en el día de hoy,

ACUERDO:

Primero.- Nombrar a doña Marta Alaña Alonso, Directora de Agricultura.

Segundo.- El presente Acuerdo producirá efectos a partir del día 24 de septiembre del año en curso.

Tercero.- Publicar la presente Resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Vitoria-Gasteiz, a 23 de septiembre de 2003.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- El Diputado de Agricultura, ELOY LÓPEZ DE FORONDA ORTÍZ DE URBINA.

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.649

ORDEN FORAL 84/2003, de 5 de setiembre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 225/2003, de 14 de marzo de aprobación definitiva del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Zalduondo.

ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 225/03, de 14 de marzo, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, se aprobó definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zalduondo.

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 18 de julio de 2003, el Ayuntamiento de Zalduondo 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 225/2003, de 14 de marzo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zalduondo.

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) 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-Gasteizen, 2003ko irailaren 5ean. - Hirigintza eta Ingurumen diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

HIRI ANTOLAMENDUKO UDAL ARAUAK ZALDUONDO

HIRIGINTZAKO 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.

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. GAUZATZEA 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. Eraikitze 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.- Jardun nahiz instalazioen proiektuen baldintzak.

8. atala. Ingurumenaren gaineko eragina balioztatzea.

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.
25. artikulua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren estudioen gutxieneko edukia.

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

I. KAPITULUA HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. Plangintzaren publizitatea.
26. artikulua.- Motak.
27. artikulua.- Zuzenean ikustea.
28. artikulua.- Aldez aurretiko kontsultak.
29. artikulua.- Hirigintzako txostenak.
30. artikulua.- Hirigintzako zedulak
31. artikulua.- Plangintza interpretatzea beharrezko duten eskaerak.
32. artikulua.- Administrazioaren ondare-ardurari buruzko arauak.

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 setiembre de 2003.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL ZALDUONDO

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

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

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

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Artículo 12.- Sistemas de actuación

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones Generales

- Artículo 13.- Clases de proyectos

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas

- Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas

Sección 3ª. Proyectos de Urbanización

- Artículo 15.- Definición y contenido

Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

- Artículo 16.- Definición y contenido

Sección 5ª. Proyectos de edificación

- Artículo 17.- Clases
- Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

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

Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

- Artículo 20.- Definición y clases
- Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones

- Artículo 22.- Definición y clases
- Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental

- Artículo 24.- Concepto y finalidad
- Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental

TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento

- Artículo 26.- Tipos
- Artículo 27.- Consulta directa
- Artículo 28.- Consultas previas
- Artículo 29.- Informes urbanísticos
- Artículo 30.- Cédulas urbanísticas
- Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento
- Artículo 32.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

2. atala. Lerrokadurak eta sestrak seinalatzea

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

II. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO BAIMENAK

34. artikulua.- Hirigintzako baimena behar duten egintzak

35. artikulua.- Baimenak emateko prozedura

36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak.

37. artikulua.- Lur-sailkatze baimenak

38. artikulua.- Hiritartze baimenak

39. artikulua.- Eraikitze baimenak

40. artikulua.- Obrak gauzatzearren kontrola

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea

42. artikulua.- Obra baimenak ezeztatzea

43. artikulua.- Hirigintzako bestelako ekintzetarako baimenak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

45. artikulua.- Jarduera eta instalazio baimenak.

46. artikulua.- Okupazio nahiz funtzionamendu baimenak

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 gauzatzeko aginduak

53. artikulua.- Maizterrek dituzten kontserbazio betebeharrak.

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio espezifikoa.

54. artikulua.- Herri onurakotzat izendatzea

55. artikulua.- Katalogatzearen helmena

3. atala. Orubeen kontserbazio espezifikoa eta aldi baterako okupazioa.

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

V. KAPITULUA. ERAIKINEN HONDAMEN EGOERA

1. atala. Hondamen egoera adieraztea.

57. artikulua.- Adierazpenaren bidez kotasuna

58. artikulua.- Hondamen egoera adieraztea.

59. artikulua.- Hondamen egoera adierazteko prozedura.

VI. KAPITULUA. ERAIKITZEA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrak betetzeko epea.

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

I. KAPITULUA LURRAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA

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.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

66. artikulua.- Antolamenduz 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 betekizunak

70. artikulua.- Lur hiritartzearekin batera eraikitze 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 erabileraren definizioa

73. artikulua.- Erabileren sailkapena.

Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Artículo 33.- Procedimiento y validez

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia

Artículo 37.- Licencias de parcelación

Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización

Artículo 39.- Licencias de obras de edificación

Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras

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

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 44.- Tramitaciones singulares

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones

Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento

CAPÍTULO III. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 47.- Objeto y efectos

CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 48.- Obligaciones de conservación

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación

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

Artículo 51.- Colaboración municipal

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación

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

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública

Artículo 55.- Alcance de la catalogación

Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación

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 EDIFICACIÓN

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 URBANÍSTICAS DEL SUELO

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

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

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

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

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. RÉGIMEN URBANÍSTICO 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

74. artikulua.- Erabilerak taldekatzea.

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.- Eremu libreak.

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

83. artikulua.- Espazio libreen toki-sisteman sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

IX. KAPITULUA. KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

84. artikulua.- Definizioa eta motak.

85. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak.

X. KAPITULUA. OINARRIZKO AZPIEGITURAK

86. artikulua.- Definizioa eta motak.

X. 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.- 67. lur saileko erreferentzia altimetrikoen definizioa

104. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

105. artikulua.- Mugetarainoko tartea.

106. artikulua.- Atzera-ematea.

107. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

108. artikulua.- Sakonera eraikigarria.

109. artikulua.- Eraikuntzaren higidura eremua.

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

110. artikulua.- Azalera okupagarria.

111. artikulua.- Lur saileko azalera libre.

Artículo 74.- Agrupamiento de los usos

CAPÍTULO II. USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 75.- Definición y clases

CAPÍTULO III. PRODUCCIÓN 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.- Áreas 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 BÁSICAS

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. PARÁMETROS 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. 68

Artículo 105.- Separación a linderos

Artículo 106.- Retranqueo

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.

4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.

112. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.
113. artikulua.- Eraikinen gehieneko eta gutxieneko neurriak

70

114. artikulua.- Jatorrizko kota.
115. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.
116. artikulua.- Solairu kopurua.
117. artikulua.- Garaieraren baldintza aintzat hartzea.
118. artikulua.- Gehieneko garaiera gaintzen duten eraikuntzak.

119. artikulua.- Solairuaren garaiera.
120. artikulua.- Solairuaren garaiera librea.
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.

VII. TITULUA. LUR HIRITARREZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK

136. artikulua.- Zona banaketa
137. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak
138. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jardueri esleitutako hirigintzako parametroak.
139. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jardueretarako beste baldintza batzuk.
140. artikulua.- Plangintza bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea.

VIII. TITULUA. LUR HIRITARREKO HIRIGINTZA ARAUAK

141. artikulua.- Lur hiritarra.

IX. TITULUA. HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA BABESTEA ETA KONTSERBATZEA

142. artikulua.- Historia eta arkitektura ondarea.
143. artikulua.- Arkeologia ondarea.
145. artikulua.- Katalogoa aldatzea.
146. artikulua.- Katalogoa.

X. TITULUA. EKONOMIA ETA FINANTZA ESTUDIOA.**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.- Marquesina
Artículo 132.- Portadas y escaparates
Artículo 133.- Toldos
Artículo 134.- Vallados
Artículo 135.- Protección del arbolado

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 136.- Zonificación
Artículo 137.- Usos y actividades autorizadas en cada zona

Artículo 138.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.

Artículo 139.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas

Artículo 140.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

- Artículo 141.- Suelo Urbano

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

Artículo 142.- Patrimonio Histórico Arquitectónico

Artículo 143.- Patrimonio Arqueológico

Artículo 145.- Modificación del Catálogo

Artículo 146.- Catálogo

TÍTULO X. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**LABURDURAK**

LAJ	Lurralde Antolakuntzari buruzko Jarraibideak
XE	Xehetasunezko estudioa.
LAHAL	Lurraren Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Legea.
HAUA	Hiri antolamenduko udal arauak
ARAHA	Arabako Hiri Antolamenduko Arauak
BEP	Barne eraberikuntzako plana.
LAP	Lurraldeko alorreko plana.
LSP	Sektoreko lurraldeko plana.
HPA	Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatzeko Plangintzako Arautegia.
LHG	Lur hiritargarria.
ILHG	Industriarako lur hiritargarria.
BLHG	Bizitegiarako lur hiritargarria.
LHE	Lur hiritarrezina.
LH	Lur hiritarra.
ILH	Industriarako lur hiritarra.
BLH	Bizitegiarako lur hiritarra.
LAHALTB	Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu berritua.
JU	Jardun unitatea.

ABREVIATURAS

D.O.T.	Directrices Ordenación Territorio.
E.D.	Estudio de Detalle.
L.S.	Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
N.N.S.S.	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
N.N.S.S.T.H.A.	Normas Subsidiarias del Territorio Histórico de Álava
P.E.R.I.	Plan Especial de Reforma Interior.
P.T.P.	Plan Territorial Parcial.
P.T.S.	Plan Territorial Sectorial.
R.P.U.	Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
S.A.U.	Suelo Urbanizable.
S.A.U.I.	Suelo Urbanizable Industrial.
S.A.U.R.	Suelo Urbanizable Residencial.
S.N.U.	Suelo No Urbanizable.
S.U.	Suelo Urbano.
S.U.I.	Suelo Urbano Industrial.
S.U.R.	Suelo Urbano Residencial.
T.R.L.S.	Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
U.E.	Unidad de Ejecución.

HIRIGINTZAKO ARAUAK

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua

1.- Hiri antolamenduko arau hauek udalerriko lurrak osotara antolatzeko tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintza legediari jarraikiz, lurraldearen egitura orokorraren oinarritzko elementuak definitu eta lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria 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 Zaldudoko (Araba) udalerrri osoa da.

2. artikulua.- Indarraldia

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

3. artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen ondorioak

1.- Hiri Antolamenduko 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) Betearazi beharra. Horrek berekin dakar, batetik, Arauetan aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkien 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) Nahitaezkitasuna. Horrek esan nahi du xedapen guztiak zehatz-mehatz betetzea eska daitekeela legez. Beraz, denek bete behar dute hemen xedatutakoa, bai Udalak, bai Administrazio publikoko beste erakundeek bai partikularrek.

4. artikulua.- Arauak berraztertzea

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

a) Hala eskatu nahiz horretara behartzen duen eremu handi-goko lurralde antolamenduko dokumentu bat onartzea.

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

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

d) Plangintzari buruzko oinarritzko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela ohar-tzean; eta, zehazki, ondokoa baieztatzen denean: lau urtean hazkunde hipotesietan kalkulaturako hazkudearen % 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 berraztertze bat. Bai eta, oro har, Arauak bere osotasunean hartu gabe, onar daitezkeen aldaketak ere: betiere, lurraldearen egitura orokor eta organikoari edo luraren sailkapenari era mugatuan eta salbuespen gisa baino eragiten ez badiete.

2.- Hasiara batean, ondorengo hauek ez dira Arau aldaketatzat 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 gutxiko egokitze puntualak, nahiz eta luraren sailkapenari

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

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

2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Zaldudoko (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 apareaja 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 produjeran algunas de las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

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

eragin; betiere, baldin sistema orokorretarako nahiz esparru libre eta publikoetarako lurak gutxitzen ez badituzte, eta gutzira mozkinetzko aprobetxamenduak gehitzen ez badira.

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

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

3.- Aldaketa guztiak Lurraren Legearen Testu Berrituko 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 dokumentuek unitate koherentea osatzen dute, eta bertako xedapenak aplikatu behar dira, hitzen eta grafikoen esanahia eta aplikatzen diren unean bizi den gizarte egoera kontuan hartuta, horrela Arauen helburuak hobeki beteko baitira.

2.- Hona hemen arau hauek osatzen dituzten dokumentuak:

a) Dokumentu idatziak.

- 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 gutxien erabiliko dutenak, eta toki ireki gehien eta komunitaterako ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobeki konterbatuko dutenak; hiri irudia, paisaia eta ingurumen naturala gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera tradizionalak eta jarduerak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorrenaren aldekoak.

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

Planoan adierazitako neurrien eta benetako neurrien artean diferentziarik bada, benetako neurriak hartuko dira ontzat. Antolamendu Planoak, bata bestearekin, ez badatoz bat, eskala handiagoan egindako dokumentuak izango du lehentasuna, dokumentu idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez den bitartean, hau da, dokumentu idatziak irakurrita eskala handiko planoan akats materialak egin direla 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 espezifiko-en eta arau orokorren 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 behar da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatu ko dira, eta adieraziko da Korporazioak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantzean, Arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

Zalantzak pisu handikoak direnean, hariak 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:

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 interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

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

3.- 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 EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística

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

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

2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDUKO TRESNAK

9. artikulua.- Alorreko planak.

1.- Alorreko planoen xedea hauxe da: Arau hauetan lur hiritartzat 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 bakolizari dagozkion alderdiak. Horko xedapenak Hirigintza Plangintzako Arautegiaren 57 eta 63. artikuluetan xedatutako dokumentuetan jaso 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 bakolizarentzat 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-gokio, araudi hau garatuko 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 interesdunek 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 aukeratzekoan, arau hauetan azaltzen diren xedapenak kontuan hartuta aukeratu du Udalak, eta arauak ez badute 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:

- a) Hirigintzako lur-sailkatzeari buruzkoak
- b) Hirigintzari buruzkoak
- c) Hiritartzeko obra arruntei buruzkoak
- d) Eraikuntzari buruzkoak

- 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. (artículo 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 Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12.- Sistemas de actuación

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

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 EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 13.- Clases de proyectos

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

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) De obras ordinarias de urbanización
- d) De edificación

- e) Bestelako hiritartze ekintzei buruzkoak
- f) Jarduera eta instalazioei buruzkoak
- g) 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 Antolamenduari 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 Irisgarritasuna 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 batera garriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo eraikinak, zerbitzu publikoko edo interesgune sozialeko ekipamenduak eta eraikuntza pribatuetarako aurreikusitako lur sailak.

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

2.- Hona hemen hiritartze obretako gutxienerako baldintzak:

a) Edateko uraz hornitzeko sarea:

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

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

Industria eremuetan, berriz, gutxienerako 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 dago-kion bolumena izatea ziurtatu behar da.

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

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

e) Otras actuaciones urbanísticas

f) De actividades e instalaciones

g) Estudios de Impacto Ambiental.

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas

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

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

b) Planos de estado actual, a escala 1/500 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.- 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) Argindarra eta herriko argiak:

Banaketa sarea:

Kanalizazio guztiak lurpean joango dira.

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

. Hona hemen etxebizitza bakoitzak izango dituen gutxieneko potentziak:

Elektrifikazio-maila altua: 8.000 W.

Elektrifikazio-maila ertaina: 5.000 W.

Gutxieneko elektrifikazio-maila: 3.000 W.

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

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

- Banaketa lurpekoa izango da.

- Tentsio txikiko sarea 220/125 voltekoea izango da, eta 380/220 voltekoea ere onartu ahalko da.

- Transformazioguneak 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, NTE-ISA (Osasungarritasun instalazioak: estoldak) araudia hartuko da kontuan.

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

- Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodian materiala ez higatzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodian 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.

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

e) Bideen hiritartzea.

- Bide berriek ibilgailuak gainean zirkulatzeko egoki den gutxieneko zabalera (6,00 m) izan behar dute. Galtzaden kurbetan eta izkiretan, bai eta martxaren noranzkoa beste aldera aldatzeko manio-brak espazioetan ere (cul de sac modukoetan), turismoentzat eta suhiltzaileen, zabor bilketako eta etxe aldaketarako kamioientzat beharrezkoa den gutxieneko biratzeko erradioa (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

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 0,6 KW.

- 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 centrífugado 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) 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 se dimensionarán con las anchuras mínimas para soportar el tráfico rodado previsto (6,00 m). 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

dira arruntenak. Espaloietan zonaren, aurreikusitako erabileraren eta abarren araberako 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 libreko egiteko lurra prestatu eta egokitzeko lanak.

- Berdeguneetan urreztatze automatikoko sistema jarriko da.

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

- 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 (espezie aloktono inbaditzaileak, gaixotasunak transmititzen dituzten espezieak, hala nola grafiosis edo su bakterianoa eta abar).

- «Hiritartze lanetan zigilatuta gelditzen diren landare lurren geruzak modu egokian kendu behar dira, hurbil dauden lur narriatuetan berriro erabili ahal izateko. Berehala zabaldu edo banatu ezin badira, gehienez hiru metroko garaiera duten sekzio trapezoidaleko masetan pilatu behar dira.»

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 ordeez, ezponda 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 erabili-ko, 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 partikularrak aplikatzeko, honela sailkatuko dira eraikuntza-obra (edo eraikuntzako esku-hartze) horiek:

a) Oin berriko esku-hartzeak.

- Hutsik dauden orubeetan.
- Ordezkatzea.

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.

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 entorno urbano, 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 (especies alóctonas invasoras, especies portadoras de enfermedades como la grafiosis o el fuego bacteriano, etc.), enumeradas por el Servicio de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

- Los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización, serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata, se procederá a copiarlos en masas de sección trapezoidal de tres metros de altura como máximo.

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) Intervenciones de demolición.

c) Intervenciones constructivas sin ampliación

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

d) Intervenciones constructivas con ampliación.

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 jardura 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.- Aurrekoek 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.- Eraikitzeo 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 saillean. 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 balioztatzeko.

c) Aurrekontu xehatua, 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, eraikitzeo 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 egiaztatzeo behar diren argazkiak ere.

2.- Eraikinak eraisteko esku-hartzeak

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

Gainera, dokumentuen artean, erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta bide publikoei eta inguruko higiezei 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 zaharberitze zientifiko eta kontserbatzaileko esku-hartzeak.

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

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

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

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) 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) 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 xehatuak. 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 eraginien 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 lirakeen 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-gutzen 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 eraginien, 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 aurreikusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute.

2.- Hirigintza jardun horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

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

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

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

- Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

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.

- 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.

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

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

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

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

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

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

- 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 aurreikusi 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 antzekoak oin berriko esku-hartzetza izango dute, baimenak emateaz ari garela.

4.- Hiriguneetako eremu babestuetan zuhaitz ugari landatzeko baimena eman aurretik, Udalak Babes Zibilari eta Segurutasunari 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 haue-tan xedatutakoak 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 sektoreko legedi aplikagarrian xedatutakoa bete beharko dute. Gutxienez,

- 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 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 los 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 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas

deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

8. atala. Ingurumenaren gaineko eragina balioztatzea.

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.

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

Horren baitan sartzen dira 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 balioztatze 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 aztertzea. Horrela dago jasota 1992ko LAHALTBko 133. artikuluan eta HPAko 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, legean aipatutako lekuetan eta zerbitzu funtzionamenduari baldintzetan gauzatu da. Ardura hori duten langileek galdetzerako 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 eranskinean dauden dokumentu guztien eta bestelako dokumentu osagarri guztien kopia oso eta legezatuak. Dokumentuak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta behin betiko onarpen ekintzak eta onartu berri diren nahiz ulean 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 xedeak hala eskatzen duenean.

29. artikulua.- Hirigintzako txostenak.

Pertsona orok eska dezake finka, jardun unitate edo sektore bati aplikatu dakioken hirigintzako araudiari buruzko txosten idatzia. Ardura hori duen udal zerbitzuak hilaibetako (1) epea du txostena prestatzeko. Txosten eskabidearekin batera, finkaren kokapena azaltzen duen

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 íntegras y autenticadas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidos 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 debe-

planoa aurkeztu behar da (arauetako lur hiritarrezinaren eta hiritar-garriaren kasuan 1/5.000 eskalako plano, 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 diezaiokoe galdera egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekari buruzkoak.

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 hiritarrezinaren kasuan, eta 1/1.000 eskalan lur hiritarren eta hiritar-garriaren 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 Legea (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 kontrakoak badira.

b) Hirigintzako zedulak lotesleak dira Administrazioarentzat eta administrazioarentzat, 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 seinalatzea.

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

1.- Interesdunek lur hiritarreko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak seinaltzeko eska diezaiokete Udalarari, 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 gudo 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.

rá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas

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

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 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

Quando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como 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.- 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, aldamiok, eskoramenduak eta eraikuntzako gainerako elementu lagungarriak obretan paratzea, estalkiak, zabalzak, fatxada amaierak edo hirigintzako elementu zehatzak (zerbitzuak hartzea, zoladura berritzea, eta abar) konpontzea eta errotuluak, eguzki oiha-lak edo markesinak jartzea.

b) Jarduerak ezartzean.

c) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berri bat jartzean.

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

e) Lur hiritarrezinean lurraldeko ustiapenari lotu gabe dauden bizitegi erabilera ezartzean.

f) Lur hiritarrezinean baimen daitezkeen lur erabilerei lotu gabeko bestelako erabilera ezartzean.

g) Lur hiritarrezinean dagoen finka bat zatitzean edo banantzean, indarrean dagoen plangintzak lur-sailkatzeko gutxienezko azalera edo gutxienezko erabilera edo eraikuntzei eragitea erabakitzen duenean.

h) Lur hiritarrezinean bideak eta pistak egitean eta aldatzean.

i) Zuhaitzak ebakitzean.

j) Ustiatzeko balio dezaketen zuhaitzak landatzean.

k) Suebakiak egitean.

l) Putzuak egitean.

m) Kanpinak eta kanpa lekuak instalatzean.

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

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

o) Lurra zabortege moduan erabiltzen denean.

p) 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 erabiltzeko aldaketak egitean, nahiz eta bertan berriak ez jaso.

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

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

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

5.- Hirigintza baimenak mota hauetakoak izan daitezke:

5.1.- Lurra sailkatzea.

5.2.- Obrak.

5.3.- Hirigintzako bestelako jarduerak.

5.4.- Okupazioa eta funtzionamendua.

5.5.- Jarduerak eta instalazioak.

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) La implantación de actividades.

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

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

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

f) La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros Usos No Vinculados al Uso del Suelo susceptibles de autorización.

g) 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.

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

i) La tala de árboles.

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

k) La apertura de cortafuegos.

l) La construcción de pozos.

m) La instalación de campings y acampadas.

n) 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 (finas de semana, determinadas épocas del año u otros periodos temporales).

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

o) La utilización de terrenos como vertederos.

p) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos

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

3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. 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.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

5.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

5.1.- De parcelación.

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 Zalduekoko 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 baliu, 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 kopiak bidaliko zaizkio.

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

d) Obra txikietarako behar diren baimenak hilabete bateko epean eman edo ezeztatu behar dira eta eraikuntza eraikitzeke edo eraldatzeko baimena bi hilabeteke 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 hurrengoan arbera: lur mota eta luraren erabilera eta eraikigarritasuna eta erabilera.

b.- Arau hauen haustura ezin izango dira arrazoitu baimenaren edukia 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 behar 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 deskribapenen 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 itzaera eta garrantzia kontuan hartuta.

b.- Obrak eta instalazioak bukatzeko epea baimena eman dela jakinarazten denetik kontatzen hasiko da. Obra sei hilabeteke 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 dituena, aldatzen duena) 21. q) artikuluan. Hala ere, badira salbuespenak, indarrean dauden maila handiagoko hirigintza xedapenetan arautuak.

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 Zaldueko. 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.

36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak.

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

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

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

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

d) Babes hesia instalatu eta kontserbazio egoera onean 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 diezairoke, baimena eman aurretik.

37. artikulua.- Lur-sailkatzeko baimenak.

1.- Hirigintzako 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 mugarizatzekeko baimena eskaintzen du. Lur eremu bat lur-sailkatzeko baimenik gabe, edo baimenaren 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 legeraren 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 eskuratzea, 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 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 zuintaketa 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.- Eraikitzekeko obretarako baimenak.

1.- Eraikitzekeko 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, gauzatuko 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 eskuratua 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.

Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.

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

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

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

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

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

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

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) 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 daitezkeen garapen plangintzan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

2.- Oinarrizko proiektuan oinarrituta eman daiteke obren baimena, baina haren eraginkortasuna geroraturik eta baldintzaturik geldituko da, Udalak hala erabakiz gero, harik eta obrei ekiteko baimena atera arte, behin betiko gauzatze 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 daitezkeen erantzukizuna aurreko titularari nahiz berriari eska dakioke.

4.- Obrak gauzatzen 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, eraikinei dituzten neurriak, kokapenak, zertarakoari edo kanpoaldekotik itxurari, edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola.

1.- Eraikuntza berriko obren kasuan, baimena eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote Udalarari noiz ekingo dioten obrari, eta dagokion zuinketa egiaztatzea eskatu. Aurreikusitako epea igaro ondoren, obrak hasi ditzakete. Dena dela, lerrokadura, zuinketa eta atzera-emate ofizialen aurkako arau-hausterik izanez gero, dagozkien erantzukizunak izango dituzte. Zuinketa akta udal agentearen oniritziarekin sinatu bada, interesdunek ez dute aurrerantzean inolako administrazio erantzukizunik izango kausa horrengatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo 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 daitezkeen adituen zuzendaritza teknikoak.

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea.

1.- Baimenak iraungitatzeko 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 aipaturiko 6 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 15 baino gutxiago bada. Aipaturiko % 15 hori kalkulatzeko, betearazpen materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

b) Behin obrak hasi eta gero, 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 jarduera obraren % 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 geroraturiko baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egu-

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.- 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

netik. Luzapen bakar bat eska daiteke, zeinek ezin izango baitu hama-bi (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, hari- eta udal zerbitzuek antzemandako akatsa zuzendu edo konpondu dela egiaztatu arte. Akatsa ez bada ezarritako epean zuzendu edo konpontzen, baimena iraungi egingo da.

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

42. artikulua.- Obra baimenak ezeztatzea.

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

43. artikulua.- Hirigintzako bestelako ekintzetarako baimenak.

Arau hauetako 20. artikuluan 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 izapidetzeak.

1.- Premiazko eraispenak: eraikinaren ezegonkortasunak berehalako hondamen adierazpena badakar, jabeek eraits dezakete eraikin hori, aldez aurretik Udalarri noiz eraitsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruko etxeetan nolako segurtasun neurriak hartuko dituzten adierazita.

2.- Alboko finketako zurkairak: Eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoek iritzi alboko finkak zurkairatzeko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariari, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurkairak egitekoan utzikieriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkairak horiek bide publikoak okupatzen dituzten, baimen osagarri bat beharko da. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio Udalarri, dagozkion konprobaketak egin ahal izateko. Sartzeko agindua Alkateak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, Udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeek 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 aginpedituen 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, aldez aurretik obrak behar bezala egin eta

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 condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

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 apeas 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

amaitu direla egiaztatu ondoren, hau da, emandako baimenetan, obretan edo erabileretan ezarritako baldintzak bete direla, eta hirigintzako baldintzak erabat errespetatu direla egiaztatu ondoren.

2.- Ondorengo egoera hauetan okupazio baimena beharko da:

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

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

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

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

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

b) Bizigarritasun zedula, edo bizitegi erabilera duela 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 egiategatik dagokion diziplina erantzukizunaz gain, administrazioaren betearazte subsidiarioa ekarriko du berekin. Horretara beharrezko daudenei dagokie administrazioaren parte-hartzeak eragindako gastuak ordaintzea, beren eginkizunaren 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 jarduerari erabat eteteko. Horretarako, obran erabiltzeko prest dauden materialak eta makinak erretiratzea agin deza-

que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) 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

ke; 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 betebehar orokorrak.

48. artikulua. - Kontserbazio betebeharra.

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

49. artikulua. - Kontserbazio betebeharren edukia.

1.- 1992ko LAHALTBko 245. artikuluan araututako kontserbazio betebeharren 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 xedatutakoari jarraituz, egungo higiezinaren balioaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago kostatzen ez diren obrak, baldin obra horiek eraikitzeak eta instalazioek lehen ziztzen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berreskuratzen bada, eraikin eta instalazio horien egonkortasuna edo erabileraren oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduaz edo finkatuaz, eta era berean, arau hauetan zehaztutako segurtasun, osasun eta apaindura publikoa bermatzeko gutxienezko baldintzak higiezinetan ezartzeko egiten diren obrak.

2.- Atal honetan araututako betebeharren ondorioetarako, Udalaren hiritartzeak hiritartze partikularrekin baldintzatuak dira, baldin hiritartze horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeei badagokie.

3.- Udalak hiritartzea behin-behineko 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, espazioak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

b) Eraikinetan:

Segurtasun baldintzak: Eraikinek hesiak eta estalki itxiak izango dituzte urik pasa ez dadin eta babes egiturak suaren kontra nahiz erorketaren aurkako babes elementuak behar bezala mantendu behar dira. Egituraren elementuak behar bezala kontserbatu behar dira euren helburua, eustea, bete ahal izateko, eta korrosioaren nahiz kanpo eraginaren 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.

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.

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, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

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

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

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

2.- Artikulu honetako a) idatz zatiaren kasuan, baoak, balkoiak eta begiratokiak edo beste edozein elementu egitea agin daiteke fatxadan, edo hala badagokio, fatxada dekoratzea. Era berean, behar diren neurriak ere agin daitezke, eraikinak behar bezalako txukuntze, apaindura eta 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, banderatxoak, kableak, postak edo markesinak, Babesari buruzko Plangintza Berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

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

4.- Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen diren kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak behar duen daude arau hauek edo Babesari buruzko Plangintza Berezian aipatutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legediak edo aurreantzean onartutako diren legeak ezarritako diru laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

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 los 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) 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.

3. atala. Orubeen kontserbazio espezifiko eta aldi baterako okupazioa.

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

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

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

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

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: Orubeak garbi egon behar du beti. Inolako hondakin organiko edo mineralik gabe, bertan gaitasun kutsakorak sortzen dituzten animaliak edo landareak hazi ez daitezten, edo usain txarrik sor ez dadin.

5. KAPITULUA.- ERAIKINEN HONDAMEN EGOERA

1. atala. Hondamen egoera adieraztea

57. artikulua.- Adierazpenaren bidezko tasuna.

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

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

58. artikulua.- Hondamen egoera adieraztea.

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

Eraikuntza hondamen egoeran dela adierazteak berekin ekarriko du, automatikoki, Hiritartu Gabeko Orube eta Lurren Erregistroan sartzea, LAHALTBko 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 oinarrizko 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, betearaziko du behartuta dagoenaren kontura.

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

59. artikulua.- Hondamen egoera adierazteko prozedura.

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

6. KAPITULUA.- ERAIKITZEA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrak betetzeko epea.

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

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

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.

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 cumpliera 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.

- 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 bilakatzeko eta lur hiritargarrin 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 hauetako 41. artikuluan baimenak iraungitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

IV TITULUA. UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

1. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK

61. artikulua.- Lurra bere sailkapenaren arabera zatitzea.

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

62. artikulua.- Lurra bere kalifikazioaren arabera zatitzea.

1.- Kalifikazio Orokorrak lurraldea zonetan eta eremuetan zatitzen du. Horietako bakoitzerako, dagozkion erabilera orokorrak eta erabilera horien intentsitatea zehazten ditu. Orobat, erabileren araubide 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 errepideetako eta bideetako herri jabari eta erabilerrako zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehentasunezko 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:

- Administrazioak.
- Merkataritzakoa.
- Kultura eta irakaskuntzakoak.
- Osasunekoak.
- Gizarte laguntzakoak.
- Kiroletakoak.
- Ikuskizunetakoak eta aisialdikoak.
- Erlizkoak.
- Babesekoak eta segurtasunekoak.
- Hilerrietakoak.
- Hiri zerbitzuak.

- 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.

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.

Oinarrizko Azpiegituretakoa:

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

c) Lur hiritarrezinaren zonak.

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

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

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

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

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 Hiritarrezinaren 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 luraren mota, zona eta eremuetan duen 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 antolatuta. Zona horretarako arauak dakartzaten xedapenak aplikatzeak 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 hiritargarrian:

- Lur hiritargarriko sektoreak, dagozkien alorreko planen bidez garatu beharrekoak.

c) Edozein lur motatako Sistema Orokorretan:

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

De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

2.- La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

3.- En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.- La calificación global figura en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del suelo no urbanizable.

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título.

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

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.

- 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.- Garapeneko plangintza eremuak zedarriztatzea edo adieraztea plangintza eremuen planoan jasota dago.

64. artikulua.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatiitzea.

1.- Hiri Antolamenduko Arauek ondorengo egoera hauetan zedarriztatzea zehazten eta aurreikusten dute:

a) Zuzenean jarduteko lur hiritarrak, jardun unitateetan sartu gabekak.

b) Zuzeneko antolamenduko lurra banatzeko jardun unitate jarraituak eta etenak. Horien zedarriztatzea Udalaren erabakiaz egin behar da, arau hauei jarraituz.

c) Plangintza bereziko eremuetan kudeaketa egiteko jardun unitateak.

d) Hiri antolamenduko arau hauetan xedatutakoari jarraituz zedarriztatu beharko diren beste testuren batera igortzen duen plangintza duten eremuak kudeatzeko jardun unitateak.

e) Jardun unitatean sartu gabeko horniketa jakinak kudeatzeko jardura bakartuak.

2.- Kudeaketa eremuen planoak bere baitan ditu lur hiritarrek kudeaketa eremuen zedarriztatzeak eta aurreikuspenak.

2. KAPITULUA.- PLANGINTZAK LEHENDIK DATOZEN EGOEREI NOLA ERAGITEN DIEN.

65. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

1.- LAHALTBko 60. artikulua onorioetarako, 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) Berariazko antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurra okupatzen dutenak, sistema orokorrekoak nahiz toki sistemakoak. Salbuespena: Hiri Antolamenduko Arauetan bertan edo haien garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamenduari berriarekin bateragarri dela berariaz adierazita dagoenean.

- Lur hiritargarrin edo barne eraberrikuntza egiten zaien lur hiritarrek eremuetan 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 higieziei; 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 zergatikoa 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, erabilerari bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie. Artikulu honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

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) 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.- Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberritze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberritzea egitekoak (a 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 eraikitzeko dentsitate mugak gainditu edo lur sailen tamainaren baldintzak ez bete. Zabalkuntza —beingoan edo hainbat alditan egindakoa— HAUAK onestean eraikita dagoen azaleraren % 25ekoa izan daiteke gehienez ere, inoiz ere 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, lurak edozein sailkapen duela ere, uanean-uean 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 berriua, 1976ko apirilaren 9koa) jasotakoa aplikatuko da.

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

1.- PLangintza betearazteko oztoporik sortzen ez denean, lege testu hauetan (98ko LABALEko —Lurraren Araubidearen eta Balioztapenen 6/98 Legea, apirilaren 13koa— 17. artikuluan eta LAHALTBeko 58. artikuluan) aipatutako behin-behineko eraikuntzak baimen daitezke.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko hurrengo baldintzak beteitzeko eskatuko da:

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

b) Erabilaren eta obren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilari dagokionez, berez irauteko borondaterik gabea dela justifikatzea.

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

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

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

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

1.- Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurak erabat hiritartuta 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 oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela jotzeko, hiritartze proiektuaren eremu osoan edo gauzatze etapa bakoitzean 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.

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 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 cumplimiento 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 provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.

c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.

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

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

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

1.- Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística 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 totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos 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) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sarea.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

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

Bi lur sail edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuak kasuan, lehenengo baimeneko eraikuntza proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, lur sailen jabeek, norik bere partaidetza kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatuko dutela bermatu behar da.

70. artikulua.- Lur hiritarrean hiritartzearekin batera eraikitzeo betekizunak.

Halako lurretan 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. artikuluen 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela jotzeko, hiritartze proiektuaren eremu osoan edo gauzatze etapa bakoltean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lur sailletako sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak 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 antolaketako eta plangintza bereziko eremuetan, arau hauetako xedapenek duten lotesletasuna

1.- Arau hauetako xedapenak erabat lotesleak dira eremu horietan.

2.- Bide edo plaza publikoetako, espazio libreetako edo ekipamendu publikoetako lurraren azalera gehitzeko helburua duten barne eraberikuntzako planak idatzi ahal izango dira. Halakoek bi muga baino ez dituzte: lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatzea, eta eremuak azalera eraikigarria ez handitzea.

3.- Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezko izango da barne eraberikuntzako plan berezi bat onartzea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, bai eta eremuari dagozkion fitxetan berriaz ezarritako toki-sistemak, oinarriko 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.

- 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.

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

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

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

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

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 cualquiera 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 totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos 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.- 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 Udaltzatza.

V. TITULUA: ERABILEREN ARAUBIDEA

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintzako erabileraren definizioa.

Lurraren hirigintzako erabilera: hiri antolamenduko arau hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduerak.

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 erabilerak 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

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa

- 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotetsitako biltegiak.
- 3.2. Handizkako salerosketa.
- 3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta 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

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

3) Almacenes y comercio mayorista

- 3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
- 3.2. Comercio mayorista.
- 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento

- 4.1. Educación
- 4.2. Cultural
- 4.3. Recreativo y espectáculos
- 4.4. Sanitario
- 4.5. Asistencial
- 4.6. Deporte
- 4.7. Religioso
- 4.8. Administrativo
- 4.9. Protección y seguridad
- 4.10. Servicios urbanos
- 4.11. Cementerios

5) Terciario

- 5.1. Oficinas
- 5.2. Comercio
- 5.3. Hospedaje
- 5.4. Recreativo

6) Residencial

- 6.1. Vivienda familiar
- 6.2. Vivienda colectiva

7) Áreas libres

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

8) Comunicaciones y transportes

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

9) Oinarrizko azpiegiturak

- 9.1. Zerbitzu sare eta instalazioak.
- 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 manufactura zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industria erabilera) 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 arrantzatekoak diren animaliak ere sartzen dira (ehizarako landetxeak eta arrain haztegiak).

1.2.1. Autokontsumorako oinarrizko jarduerak:

Autokontsumoa produktiorako abereak edukitzea da, baldin lorutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzeakoak bada. 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.

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.

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 cochinerías 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.

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

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

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.

Eraikitzeko, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarriei jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeko 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 kokagunak bermatu behar dute gizakiek kontsumitzeko ura ez dela kutsatuko eta uraren ekologia kalitatea mantendu egingo dela instalazioa baino beheagoko uretan.

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

3. KAPITULUA.- INDUSTRIA PRODUKZIOA

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 erabilera.

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 jardueri lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

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

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.

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. 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 eta industriako 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 gordetzeko 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 erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

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

a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntza, haurtzaindegien, irakaskuntza arautugabearen nahiz ikerkuntza 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 izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

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 número 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 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. 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 profesionalen egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e) 4.5. Gizarte laguntzako: gizarte zerbitzuen bidez, pertsonen bereziki osasuneko ez den laguntza ematea.

f) 4.6. Kirola: Hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisiko lantzeko instalazioak.

g) 4.7. Erliziozkoa: nork bere erlijioa erritoak egiteko jarduerak.

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

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

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

k) 4.11. Hilerrak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

3.- Naturari buruzko erakusketak eta jendearen parte-hartzea duten olgeta jarduerak egiteko kultura ekipamendurako eremu publikoak (azokak, jolasparkeak) espazio librean sistema orokorrekoak izango dira

6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTorea

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

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

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

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen dute hurrengo mota hauek:

5.2.1. Elikagaiez besteko gaien dendak

5.2.2. Elikagai dendak

5.2.3. Ostalaritza (saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmenta).

c) 5.3. Ostatuak: pertsonen aldi baterako ostatu emateko jarduerak.

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak.

5.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

d) 5.4. Jolaserakoa: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte-hartzea duten olgeta jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantzalekuak, diskotekak, eta abar).

7. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Bizitegitarako erabileratztat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduerak.

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:

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 tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

CAPÍTULO 6.- TERCIARIO

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. 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. Familia bakarrekotxe bizi: lur sailean etxebizitza bakarra egiten denean.

- 6.1.1.1. Familia bakarrekotxe bizi bakartua
- 6.1.1.2. Familia bakarrekotxe bizi binakakotxe bizi
- 6.1.1.3. Familia bakarrekotxe bizi ilarakotxe bizi

6.1.2. Familia anitzekotxe bizi: lur sail bakoitzean hainbat etxebizitza egiten denean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatzen diren etxebizitza multzokatuak direnean.

- 6.1.2.1. Familia anitzekotxe bizi bakartua.
- 6.1.2.2. Familia anitzekotxe bizi binakakotxe bizi.
- 6.1.2.3. Familia anitzekotxe bizi ilarakotxe bizi.

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

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

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

3.- Familia bakarrekotxe bizi 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 izan diren erakiten diren etxe aurrefabrikatuak, atsedena eta aisialdia bermatzea; hiriko ingurumen baldintzak hobetzea; erreplakak babestu eta bakartzea; umeei jolastea; eta, oro har, hiriaren itxura hobetzea.

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

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

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

c) 7.3. Lorategia: lorategi hiritartu txikiak, helburu dutenak biztanleek gozatu eta atsedean hartzea, ingurune itxura eta apaingarritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

d) 7.4. Oinezkoentzako guneak: lorategien gainetik zolatutako guneak nagusitatu dituzten 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 libreak.

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 erabilerari 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).

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 de la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantiles, 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.- Áreas libres

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario

d) 7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 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.- 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 libreen toki-sisteman sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen toki-sisteman sartuta dauden lorategietan, aurreko artikuluko 1. paragrafoko a), b) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

2.- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren % 20 hartu ahal izango dute.

3.- Nolanahi ere, aurreko artikuluko lehenengo paragrafoko a) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntzen azalera kenduta, toki-sistemako gainerako osagai guztien azalera HPAn eskatutako gutxieneko estandarrek bete beharko ditu.

9. KAPITULUA.- KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

84. artikulua- Definizioa eta motak.

1.- Komunikabideetako eta garraioa 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: Horrelakotzat hartzen dira otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko (Arabako landa bideak erabiltzeari eta babes-teari buruzkoa) 2. artikuluan definitzen direnak.

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.

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 osagarriek hartzen dituzten lurak.

8.2.2. Trenbide zona: tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimendurekin zerikusi zuzena duten instalazioen zona.

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

c) 8.3. Airekoak: aireko garraiorako 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.

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. 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.

10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

86. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

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

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

Sare horrek beste mota hauek ditu:

9.1.1. Ur horniketetakoa: uraren ponpaketarako, garraiorako eta tratamendurako erabiltzen diren lurak hartzen ditu. Ur hori etxe-erabilerarako, industria erabilerarako nahiz bestelako erabileretarako izan daiteke.

9.1.2. Argindarraren horniketa: horren baitan, energia elektriko ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzaileetarako 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 zabortegiarako eta hondakin horiek tratatzeko tokietarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

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

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

b) 9.2. Gizarte komunikaziokoa: 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 bideune paraleloetan ezarri behar direnean, ZERBITZU OROKORREN LERROan egin behar dira; hala xedatzen baitu ekainaren 25eko 2071990 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.

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 fisikoaren 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.

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: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

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 siguiente:

a) 11.1. Elementos ornamentales.

b) 11.2. Cerramientos y Vallados

c) 11.3. Publicidad estática

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

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 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 mediante 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) 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 bate-ratuak badituena.

Eraikuntza hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (familia baka-rrako etxebizitzaren 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 eredukoa 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 morfologiko berezia lortzeko arauen multzoa da antolamendu sistema.

2.- Espazioa okupatzeko erak oinarrizko hiru antolamendu sistematan laburbil daitezke. Horietako bakoitzak hiri-forma bat sortuko du:

- a) Bideko lerrokadura.
- b) Eraikuntza bakartua.
- c) Bolu-metria berezia.

3.- Bideko lerrokaduraren antolamendu sisteman kalearen ikuspegi tradizionala da nagusi. Fatxadek, kalearen lerrokatzeari jarraituz, lerro etengabea osatzen dute.

4.- Eraikuntzaren kanpo aldean toki irekiak nagusi diren hiri-morfologia da eraikuntza bakartuko antolamendu sistema. Toki ireki horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean, ez lur sailleko beste mugean kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikuntzaren eta hura hartzen duen lur sailaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Bolu-metria bereziko antolamendu sistemetan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharizanetan 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 daitezke 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 daitezkeen azalera osoa adierazten duen balioa.

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:

- a) Alineación a vial.
- b) Edificación aislada.
- c) Volumetría específica.

3.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible: cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

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.

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 etxebizitzari 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 -erabilaren azalera eraikigarri osoaren (betiere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion lurra-aren proiektio 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.

Zaharberritze obrak baldin badira, udalari lehendik eraikita zegoen hirigintza aprobetxamenduaren gaineko igoeraren ehunekoa bakarrik 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 hurrengoak hartzen da:

a) Lur hiritarrean.

- 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 hiritargarrian.

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

4.- Jardun unitate batean antolamenduak onetsitako aprobetxamenduek jardun unitate horretako jabe guztiek jabetzan izan ditza- ketenak gainditzen baldin badituzte, jardun duen administrazioari egokituko 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, dagoz- kien aprobetxamenduen ehunekoaren arabera.

7.- Jabe guztiek benetan dituzten aprobetxamenduak antola- menduaren arabera eskura zezaketena baino txikiagoa denean, urba- nizazio kostua murriztuko zaie eta murriztapen hori gauzatu ezin dai- tekeen aprobetxamenduaren balioaren berdina izango da. Burutu ez den urbanizazio horren kostua kenduko da aprobetxamendua gau-

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 apli- cando 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 care- ce de posibilidades de uso o esta destinada a instalaciones comu- nitarias 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 carac- terísticos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propie- dad.

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

2.- La participación de la Comunidad en las plusvalías genera- das por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efec- to en la siguiente forma:

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

En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corres- ponderá al Ayuntamiento el porcentaje del incremento del aprove- chamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

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

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

a) En suelo urbano.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprove- chamiento 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 esta- blecidas 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 ante- riores, el aprovechamiento total de cada actuación.

b) En suelo urbanizable.

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

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

5.- Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propie- tarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinar- se 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 núme- ro 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

zatzeko 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 erreferentzia azalera proiektio horizontalaren azalera 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 daitekeen etxebizitza kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (lur sail eraikigarriak eta toki-sistemak barne) arteko erlazioa da bizitegi dentsitatea.

2.- Aurreko parametroaren ordezkotako nahiz osagarri, ondorengo hauetakoren bat erabil daiteke, antolamendu sistemaren eta eraikin motaren arabera:

- Lur sailaren gutxienezko azalera, etxebizitzako: orube batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua lortzeko erabiltzen 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 gutxienezko neurriak.

Arau hauetan -edo arau hauek garatzen dituzten planetan- lur sailaren muga baterako edo hainbat mugatarako jarritako neurriak dira.

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

99. artikulua.- Gutxienezko lur sail eraikigarria.

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

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

1.- Arau hauetan edo beren garapenerako planetan zehaztutakoa da. Hiri antolamenduko arau hauek behin betiko onartu eta gero eratutako lur sail berriek izan beharreko gehieneko eta gutxienezko azalera adierazten du.

2.- Bi parametro horiek betetzen dituzten lur sail guztiak izango dira eraikigarri.

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

Eraikuntzak dituzten finak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi behar 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 proiektio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

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 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) 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 sailtako eraikinak dira.

103. artikulua.- Lurreko erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lurretik altxatuta, eraikinak bertikalki duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoek. 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 erlatibo 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 eraikuntzen erreferentzia 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 bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtegunek eta teilatu hegal eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntzako lerroa: behe solairuko eta lurreko fatxaden arteko elkargunea. Aurrekoa, albokoa, edo atzekoa izan daiteke, aurrez aurre duen mugaren arabera.

d) Mehelina edo mehelin-fatxada: Eraikuntza mugakidearekin hormatal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorritik, 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 alaitoki 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.

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

107. artikulua.- Eraikinaren arteko tartea.

Eraikinaren fatxaden arteko distantzia da eraikinaren arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin behar da distantzia hori, eraikinak 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.

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.- 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.

109. artikulua.- Eraikuntzaren higadura eremua.

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

3. atala. *Eraikuntzak lur saila okupatzeko parametroak 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 librea.

Dagozkion okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzea 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 lurak bat egiten duten erdigunearen nibeiazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

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

115. artikulua.- Eraikuntzaren garaiera.

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

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko alde (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoan elkartzen 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.

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, kon-tuan 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.

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. 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 esta agrediendo la imagen urbana.

118. artikulua.- Gehieneko garaiera gaintzen 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 izan 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 eraikitzeke asmoa kontuan hartuz erabakiko da tximinen garaiera.

119. artikulua.- Solairuaren garaiera.

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

120. artikulua.- Solairuaren garaiera librea.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren 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 libre erabileraren eta lur motaren araberkoa izango da.

e) Teilatupea: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta erakinaren 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.

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

4. KAPITULUA.- ESTETIKAKO BALDINTZAK

122. artikulua.- Definizioa.

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

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) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajocubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Para que una planta sea considerada como bajocubierta, la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no podrá ser superior a 1 m.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 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.

123. artikulua.- Aplikazioa.

Udal lizentzietatik jarduerak 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 dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak Udalaren irizpideen arabera izan beharko dute.

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

2.- Eraikin berriek eta lehendik dauden aldaketek bere inguruko ezaugarri nagusiek bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Horretan, LAHALeko 173. artikuluan eta 1992ko LAHALTBko 138. artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

Hori lortzeko honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forjakokagune, zulo eta mazioen erritmo eta neurri, osaketa, kolore eta eraikuntza-xehetasun egokiak. Eraikuntza berriak eraikuntza zaharretara eta ingurunera behar bezala egokitzen direla ziurtatzeko, horiek inguruan sortarazten duten eraginaren azterketak eska daitezke. Azterketa horiek egiteko eraikin berrien pareko kale eta plaza guztien agiri grafikoak eta eraikinak ikusten diren eremuko beste alderdiak erabili behar dira.

3.- Alorreko planek, plan bereziek edo xehetasunezko estudioek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, inguruarekiko eraginaren ikerketen bidez. Eraikuntza berriak eraikuntza zaharretara eta ingurunera behar bezala egokitzen direla ziurtatzeko, horiek inguruan sortarazten duten eraginaren azterketak eska daitezke. Azterketa horiek egiteko eraikin berrien pareko kale eta plaza guztien agiri grafikoak eta eraikinak ikusten diren eremuko beste alderdiak erabili behar dira.

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 daitezkeen eta begiratze-puntu ohiko eta garrantzitsuenetarako ikuskera izan dezaten, non eta nola kokatuko diren erabakitze irizpideak izan behar ditu.

c) Hirigintza eta eraikuntza aurrera eramateko eta lorategiak egiteko materialak nahiz haien guztientzat onartutako koloreak era harmonikoan erabiltzeko hautapen irizpideak edo irizpide alternatiiboak ezarri behar dira.

Onartutako egitura formalaren diagrama eta eskema-planoe-tan irudikatu behar dira konponbideetako erabakiak eta baldintzak (irudikatu beharreko egitura oinplanokoa edo aurretiko bistakoa da, eta 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan egin behar da). Idatzizko azalpen eta adierazpenak ere egin behar dira, etorkizuneko garapenaren izazera bideratzeko.

125. artikulua.- Fatxadak.

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

2.- Edonola ere, fatxadetako konposizioetan, hutsune eta tarte trinkoen arteko proportzioaren eta erritmoen soluzioak hurrengoei egokituko zaizkie: eraikuntzaren eta ingurune-tipologia-ezaugarriak, eta katalogatutako eraikuntzen ezaugarri espezifikoei (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.

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 dieren frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre 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, 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.

127. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

1.- Katalogatu gabeko eraikinetan, dagoen fatxada baten ezau-garriak alda daitezke, betiere dagokion proiektuaren arabera, baldin multzo arkitektonikoaren emaitza eta mugakideekiko harreman orekatsua ziurtatzen bada.

2.- Dauden zabaltzak edo balkoiak itxeko baimena eman dai-teke, 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 diezaietke.

4.- Dauden eraikinetan, pertsiana bilgarrietarako nahiz eguzki oihaletarako ezin daiteke kanpo burualtxaturik erabili, baldin eraiki-neko jabe guztiek hutsune guztietan eredu berberari jarraitzeko era-bakia 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, zabaltza estaliak eta hegalkin itxiak. Hauen definizioak hurrengoak dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, 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 disei-nuarekin.

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

c) Zabaltza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sar-tunea edo itxi gabeko irtenunea, azken kasu horretan baldin aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den zabaltzak galeria irekia edo etxe-egutera du izena.

d) Hona hemen zer hartzen dugun begiratokitzat: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikia-go duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladura-tik 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 terrazaren sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kal-kulatu behar da.

129. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimen-duak.

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenuneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a) Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzaeraren erdia baino handiagoa izan behar. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtenunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Espaloiaeren sestraren gainean gutxieneko garaiera libre a hiru-rehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

130. artikulua.- Erlaitzak eta hegalek.

Kanpo lerrokaduratik erlaitzek eta hegalek izan dezaketen gehie-neko irtenunea ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrokoa da, zona bakoitzeko berarizko arautegiak murriztapen handiagoa xeda-tzen ez badu.

131. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea.

132. artikulua.- Portadak eta erakusleihoak.

Hurrengoek ezin dute behe solairuan kanpo lerrokadura gain-ditu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenuneek, dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elemen-tuek. Espaloiak hirurogeita hamar zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtenunerik baimenduko.

Artículo 127.- Modificación de fachadas

1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modifi-cación 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 exis-tentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del con-junto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propie-tario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anár-quicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecua-ción 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 colo-car 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, mira-dores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavi-mento 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 supe-rior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solu-ción constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centí-metros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura estableci-da en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina gale-ria abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a dos-cientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimen-to 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 vue-los no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vue-los 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 tres-cientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 130.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exte-rior, 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 decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro ele-mento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centí-metros, no será permitido saliente alguno.

133. artikulua.- Eguzki oihalak.

Eguzki oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloiares sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloiares zabalerari hiru-rogei (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.- Arabako Errepide Sailaren 20/1990 Foru Arauan (ekainaren 25eko) errepede horiekin mugakide diren itxiturei buruz ezarritakoa bete beharko da.

2.- 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.

3.- Hiri lurrean gehienez ere laurogei zentimetroko (80) garaiera duten elementu itxiekien itxi daitezke lur sailak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokiko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere ehun eta laurogei (180) zentimetroko garaiera izateraino.

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

4.- Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez itzea ez da inolara ere baimenduko.

5.- 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.

6.- Landare itxiturak: Mugatik —edo, hala badagokio, lerrokaduratik— gutxienez 50 cm-tan atzera emango dira eta hegalkinak 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, udalerrri guztian bertako arbolaren 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, dagokion baimen eskaeran adierazi behar da, eta eman beharreko gaur eguneko egoeraren plano tipografikoetan bere kokapena adierazi. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei zentimetrotan (180 cm) estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

4.- Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, herri bideetan dauden arbolak desagertzen direnean, arbola horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkapen hori desagertutakoen espezie berberak edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako arboladiaren ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

VII. TITULUA. LUR HIRITARREZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK

136. artikulua.- Zona banaketa.

A.- Arau hauen ondorioetarako, eta EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO NEKAZARITZAREN ETA BASOGINTZAREN ETA NATURA INGURUNEAREN SEKTOREKAKO LURRALDE PLANean proposatutako zona banaketaren arabera, lur hiritarrezina honela banatzen da:

1. zona. Baso babeseko zona.

Nagusiki egungo erabilerragatik, eta batzuetan erabilera arrazoiengatik (arrikuak, arroen babesa...) zuhaitzak izateko izaera argia duten lurak hartzen ditu. Bertako basoak, natura interes handikoak, nahiz espezie aloktonoen landatzeak barne hartzen ditu.

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.- Serán de aplicación las determinaciones de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, del Departamento de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, referentes a los cerramientos colindantes con dichas carreteras.

2.- 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.

3.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) 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 ciento ochenta (180) 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.

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

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

6.- 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.

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 136.- 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 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.

Baso erabilerako zona guztiak kategoria bakarrean sartzen dira. Izan ere, ekoiuzpen eta babes funtzioak elkarri lotzen zaizkie zona horietan.

2. 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 ustiatzeari utzi diotenean sortuta. Batzuetan lurzoru 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 larre 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. Erabileraz zinegetikoa ohikoa da, zona horrek fauna babesteko duen balio kontuan hartuta.

3. zona. Harkaiztegiak babesteko zona.

Kategoria horretakoak dira haitzezko horma handiak ere, irtegunea ia bertikalak izanda, euskal mendietako kareharrien ezaugarriak direlarik. Zona horien aprobetxatzea ia ezinezkoa da, bertara iristea oso zaila delako. Eremu horien ezaugarriak: landaredi berezia eta arraroa, mehatxatuta dauden animalien babesa eta habia egiteko lekua da, eta beharrezkoa da kontserbaziorako irizpideak erabakitzea.

4. 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 agrologikorik handiena duten lurrak nahiz sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren lurrak (nekazaritza ustiatze modernoa, errentagarriak edota iraunkorrak direlarik) sartzen dira bertan.

5. zona. Trantsizioko paisaia landatarra babesteko zona.

Produzitzeko, balio estrategiko handiko zonek (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.

6. zona. Babes bereziko zona.

Lurraldeko eremu bereziak dira. Eremu horietan, dituzten aparteko ekologia, paisaia, kultura eta zientzia balioak babestearren, ezin da inolako eraikuntza lanik egin, betiere, Natura Intereseko Eremuetako Baldintzatzaile Gainjarrien atalean ezarritako araudiak betetzen direla. Eremu horretan sartzen da Aizkorriko Parke Naturaleko Eremua.

PR. Gainazaleko Uren Babes Zona.

Ubideetako ertzetan lur hiritarrezinean hurrengo kategoria ezar-tzen da: «Azaleko urak babesteko Lur Hiritarrezina». Euskal Autonomia Erkidegoko ibaietako eta erreketako ertzak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planak xedatzen dituen azpikategoriak ditu.

Zehazten diren ubide guztietarako zatiketa ezartzen da eta zati horiek 8 kategoria dituzte, puntu bakoitzean ibaiadarren arroaren azal-eraren arabera.

Hurrengo eskala proposatzen da, hain zuzen ere:

Zatien kategoriak / Ibaiadarraren arroaren azalera km²-tan

PR VI 600 km² < C

PR V 400 km² < C ≤ 600 km²

PR IV 200 km² < C ≤ 400 km²

PR III 100 km² < C ≤ 200 km²

PR II 50 km² < C ≤ 100 km²

PR I 10 km² < C ≤ 50 km²

PR O 1 km² < C ≤ 10 km²

PR OO C ≤ 1 km²

Todas las zonas de uso forestal se integran en una única cate-goría, ya que en ella las funciones producción y protección están inte-rrelacionadas.

Zona 2. Zona de Protección de Monte Ralo.

Se trata de zonas no arboladas o con arbolado ralo o degrada-do. 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 pose-en escaso suelo (zonas kársticas) o elevada pendiente y ello con-lleva la recomendación de favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favo-rezcan 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 inex-istente, limitándose a una baja carga ganadera o extracción de made-ra 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 3. Zona de Protección de Roquedos.

Se incluyen en esta categoría los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones cali-zas en las montañas vascas. El aprovechamiento agroforestal de estas zonas es prácticamente imposible debido a su inaccesibilidad. Estas áreas se caracterizan por la singularidad y rareza de la flora que albergan, así como por ser un hábitat destacado como refugio y nidificación de fauna amenazada, por lo que es necesario adop-tar criterios para su conservación.

Zona 4. Zona de Protección Agroganadera de Alto Valor Estratégico.

Estas zonas son consideradas desde una perspectiva estraté-gica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se inte-gran tanto los suelos con mayor capacidad agroológica como los ter-reños de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabili-dad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Zona 5. 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 foresta-les 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 6. Zona de Especial Protección.

Son aquellas áreas del territorio que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos, culturales y científicos, deben ser preservadas de toda acción constructiva, cumpliendo siempre las regulaciones establecidas en el Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Naturalístico. Queda incluida en esta zona el Área del Parque Natural de Aizkorri.

PR. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

Se establece en las márgenes de los cauces en suelo no urba-nizable 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 contem-plados su segmentación en tramos de 8 categorías en función de la superficie de la cuenca afluente en cada punto.

Concretamente se propone la siguiente escala:

Categorías de tramos Superficie en Km² de Cuenca afluente

PR VI 600 km² < C

PR V 400 Km² < C ≤ 600 km²

PR IV 200 Km² < C ≤ 400 km²

PR III 100 Km² < C ≤ 200 km²

PR II 50 Km² < C ≤ 100 km²

PR I 10 Km² < C ≤ 50 km²

PR O 1 Km² < C ≤ 10 km²

PR OO C ≤ 1 km²

Hirigintzaren aldetik landa eremuko ertza kategoria duten ertzetan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxieneko tarte hau gordeko da, nahitaez:

50 m urtegien, aintzira eta urmaelen kasuan eta ibaien tartean ibaiadarraren arroa $C > 100 \text{ km}^2$ denean.

30 m ibaien tartean kasuan ibaiadarraren arroa $10 < C \leq 100 \text{ km}^2$ denean.

15 m erreken tartean kasuan ibaiadarraren arroa $1 < C \leq 10 \text{ km}^2$ denean.

Ur isurketen kasuan eta 1 km^2 baino ibaiadarraren arroa baino txikiagoa duten ubideen kasuan Uren Legeak xedatutakoa aplikatuko da.

Antolamendu espezifikoko dokumentaziorik ez duten Lehentasuneko Natura Intereseko Zonetako ertzak dituzten zatietan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxienez 50 metroko tarte utzi beharko 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.

Ubideen trazatuan ez da aldaketarik, estalkirik ezta zuzenketa artifizialik egingo, agintari hidrauliko eskudunak, hala balegokio, uholdeak saihesteko edo herri lanak eraikitze xeda ditzakeen esku hartze horiek izan ezik. Kasu honetan, proiektuarekin batera sor daitzekkeen eraginak zuzentzeko azterketa bat aurkeztu behar da.

Oro har, aipaturiko kasu hauetan injinerutza «biguneko» konponbideak hartzen saiatu behar da, ibai ertzeko landaretza desagertzea, ibaiaren gehiegizko zabalera, urezko laminaren hedadura eta ibaiaren geruza homogeneizatzea saihesten ahalegindu behar delarik.

Hala balegokio, lur berdinketak edo bizigabeen hondakindegia sortzeko, arroen burualdeetan erreken zuzenketa onar daiteke, erreketara hauek doan ibilgua 3 km^2 baino gutxiagokoa denean eta agintari hidrauliko eskudunak zehazten dituen baldintzetan. Edonola ere den, errekarara doan ibilgu osoaren azterketa hidraulikoa eta zuzentzeko neurri buruzko proiektu bat eskatuko dira.

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 tarteak 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 kulturalako ondarearen elementuak zainduko direla bermatzen duten konpromiso irtenbideak.

Hirigintza osagarrien arabera, Hiri arteko Komunikazioen azpiegiturak Okupatutako Ertzen kategoria duten ertzetan Landa Eremuko Ertzetarako aplikatzen den gutxieneko tarte 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.

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, lagos y lagunas y los tramos de ríos con cuenca afluyente $C > 100 \text{ Km}^2$.

30 m para los tramos de ríos con cuenca afluyente $10 < C \leq 100 \text{ km}^2$.

15 m para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C \leq 10 \text{ km}^2$.

Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a 1 km^2 será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

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.

No se realizarán alteraciones, coberturas ni rectificaciones artificiales del trazado de los cauces, salvo las intervenciones que para la prevención de inundaciones o para la construcción de obras públicas pudiera, en su caso, disponer la correspondiente autoridad hidráulica competente. En este caso, el proyecto estará acompañado de un estudio de corrección de las posibles afecciones causadas.

Como norma general, se procurarán adoptar en estos casos soluciones de ingeniería "blanda", evitándose la pérdida de vegetación de ribera, el excesivo ensanchamiento y dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del río.

En las cabeceras de cuenca y para posibilitar, en su caso, la creación de explanaciones o vertederos de inertes se podrá permitir la rectificación de arroyos de cuenca afluyente inferior a 3 Km^2 en las condiciones que establezca la autoridad hidráulica competente. En todo caso, se requerirá un estudio hidráulico de la totalidad de la cuenca afluyente, así como un proyecto de medidas correctoras.

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 y 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 ÁMBITO 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.

Hurrengo zonak izango ditu:

- Jabetza publikoko zonak.
- Zorgune zonak.
- Atxikipen zonak. Zona horiez gainera, honako lerroak ere eza- rri dira:
 - Eraikuntza muga.
 - Zerbitzu publiko orokorren muga.

Herri jabariko zona hurrengo da: errepideek okupatzen dituz- ten lurrek eta haien elementu funtzionalek; autobideetan, autobietan eta bide lasterretan, zortzi metro zabaleko lur zerrenda batek; bes- telako errepideetan, hiru metro zabaleko zerrenda batek. Lur zerren- da hori bidearen alde bietan izango da, eta lur-berdinketako kanpo- ko ertzetatik neurtuko da, errepidearen ardatzari horizontalean eta perpendikularrean jarraituz.

Zorguneko zona: Errepidearen bi aldeetako bi lur zerrenda izan- go 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, auto- bia 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, auto- bia eta bide lasterretan, eta 50 m-ra gainerako errepideetan (kan- poaldeko 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 eraz- tunek edo zirkuluek osatzen dute.

B.- BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.

Lurralde Antolakuntzari buruzko Jarraibideek proposaturiko anto- lakuntzako kategoria horiei gainjarrita, haien gainean jarduera jakinak egiteko modua mugatzen duten baldintzatzaile batzuk ezarri dira, betiere kasu bakoitzeko arriskuaren edo egoeraren arabera. Honako hauek dira:

B1.- Naturgune Babestuak.

Gune hauetan sartzen dira, alde batetik, Naturgune Babestuen Sarea osatzen duten parke naturalak eta biotopo babestuak eta beste alde batetik, babestu beharreko bere eremu periferikoak.

Zalduondoko udalerrriaren barnean AIZKORRIKO PARKE NATU- RALA sartzen da. Parke natural honetarako dagoeneko Antolamendu Planaren idazketari ekin zaio eta epe laburrean bere aitortpena aurrei- kusten da.

B2.- 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.

B.3.- Eremu higagarriak.

Litologiako eta erliebeko ezaugarriak direla eta, fenomeno higi- garriak izateko aukera oso handiak dituzten eremuak dira, Jarraibideetako eta Nekazaritzaren eta Basogintzaren eta Natura Ingurunearen Sektorekako Lurralde Planeko Higadura Eredua aplika- tuta 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, higa- dura fenomenoan kontra babesteko elementu nagusi gisa.

B4.- Natura intereseko eremuak.

Euskadin natura interes berezia duten zonak plangintzako doku- mentu eta estudioetan inbentariatu eta balioztatu dira. Estudio horie- tan proposatutako zerrenda horietan, Lurralde Antolakuntzari buruz-

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 terre- no de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápi- das, 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 carrete- ras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mis- mas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exte- riormente 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 consis- tirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimita- das 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 pro- puestas por las DOT, se establecen unos condicionantes que limitan la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas acti- vidades, según el tipo de riesgo o situación particular que se pre- senta en cada caso. Son los siguientes:

B.1.- Espacios Naturales Protegidos.

Estos ámbitos comprenden los Parques Naturales y Biotopos Protegidos que integran actualmente la Red de Espacios Naturales Protegidos, así como sus áreas periféricas de protección.

Dentro del Término Municipal de Zalduondo, se incluye el PAR- QUE NATURAL DE AIZKORRI para el que se ha cursado ya, la orden de inicio de redacción del Plan de Ordenación de los recursos y su declaración está prevista a corto plazo.

B.2.- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subte- rráneos 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 evi- tar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales nece- sarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a locali- zar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garan- tía de inocuidad para las aguas subterráneas.

B.3.- Áreas Erosionables.

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológi- cas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la apa- rición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de apli- cación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural.

En las zonas con altos riesgos erosivos se mantendrá la cubier- ta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se intro- ducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vege- tal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos.

B.4.- Áreas de Interés Naturalístico.

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

ko Jarraibideetako Natura Intereseko tokien zerrenda nabarmentzen da, zehatza eta bateratua delako.

Zerrenda horretako toki batzuk, Europa kontuan aintzat hartuta, garrantzitsu eta bereziak izateagatik, Natura 2000 Sarean sartzeko eta Kontserbazio Zona Berezizat hartzeko hautatu dira (1997ko abenduaren 23ko Gobernuaren Erabakia; 2000ko azaroaren 28ko Erabakian berrikusia). Natura 2000 Sarea EEEko habitat naturalak eta basoko fauna eta landaretza kontserbatzeko buruzko 43/92 Arteztarauko jarraibideei jarraikiz ezarri zen. Natura 2000 Sareako dira, berebat, erabaki horietan Hegaztiak Bereziki Babesteko Eremu (HBBE) izendatutako tokiak.

Gune horretan Hariztiak (Arabako Lautadako Uhartera) izeneko eremua sartzen da.

137. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak.

1.- Zona horietan landa zaletasuna nagusi denez, artikulua honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilerak eta jarduerak 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 erabilerak horiek artikulua honetako 2. puntuan zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte.

Zona hauetako lehentasunak kontuan hartuta eta arau hauetako 7. artikuluan esandakoarekin bat, artikulua hau irakurtzean interpretazio kontrajarriak sortzen badira, interpretazio estuena eta babesleena hartuko da ontzat.

Kanpoko publicitateak: Debeakututa dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendikoteak, arbolak, eta abar) propaganda eta iragartzeko txartelak jartzea.

Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): Lur hiritarrezinako zona guztietan honakoak instalatzeko baimena ematen da: dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satelite 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 egun 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 erabilerak sustatzeko, telefonia konpainiei eskatutako 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. Baso babeseko zona.

- Nekazaritzako erabilerak: Nekazaritzako ustiatzeko lotutako erabilerak eta erabilerak osagarri guztiak debeakututa daude, ureztatze azpiegiturak salbu.

- Abeltzaintzako erabilerak: Zona horietan, ganaduaren ustiatzeko lotutako eraikuntza eta azpiegitura berri guztiak daude debeakututa, abeltzaintza estentsibo tradizionalari lotutakoak salbu: bordak, hesiak, uraskak, eta abar.

- Kartografiako, Administrazioako, eta abarreko seinalez tapen elementuak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

- Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B motakoak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satelite bideko komu-

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 este área los Robledales – Isla de la Llanada Alavesa.

Artículo 137.- 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 del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

Publicidad exterior: Queda prohibida la colocación de propaganda y carteles anunciadores sobre los elementos naturales del territorio como laderas, árboles, etc.

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.- RELACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZADAS.

A.- ZONIFICACIÓN SEGÚN EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO NATURAL DE LA CAPV.

Zona 1. Zona de Protección Forestal.

- 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.

nikazioa 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 arrazoiengatik 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.

2. 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 produktzioa 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 arrazoiengatik 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. Harkaiztegiak babesteko zona.

- Abeltzaintza: Abeltzaintza estentsiboa besterik ez da baimentzen, ez da inolako eraikuntzarik onartzen, ez eta larreak gobernatzeko jarduerarik ere.

- Basoko erabilera: Basoa ustiatzeari lotutako azpiegitura guztiak debekatuta daude.

4. 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.
- 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 arrazoiengatik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzua eskaintzeagatik hautatutako lurri 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.

ras 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 2. Zona de Protección de Monte Ralo.

- 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. 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 aquellas 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 3. Zona de Protección de Roquedos.

- Ganadería: Únicamente se autoriza el pastoreo extensivo, sin permitirse ningún tipo de construcción ni actuación de manejo de pastizales.

- Uso forestal: Se prohíbe todo tipo de infraestructuras ligadas al uso forestal.

Zona 4. 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.
- 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 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.

- Titularraren ustiategiari edo hainbat ustiategi lotutako nekazaritza, mahastizaintza eta ardogintza industriak, eta udalerrian edo eskualdean daudenak.

5. zona. Trantsizioko paisaia landatarra babesteko zona.

- Edozein motatako abeltzaintza erabilerei lotetsitako eraikuntzak.

- Jabearen nekazaritza ustiategian (eskualdean egon behar dena) lortutako nekazaritzako produktuak aprobetxatzeko nekazaritza industriak, baldin baimena Nekazaritza Sailari badagokio.

- Nekazaritzako artisautzako industria

- Nekazaritza ustiategi bati funtzionalki lotetsita dauden familia etxebizitzaren eraikinak, ustiategiaren nekazariaren egoitza egonkor direnak. Erabilera honetan nekazaritza ustiategiko baserrietan nekazal turismoko ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

- Turismoko kanpalekuak.

- Komunitate ekipamenduko eraikuntzak eta instalazioak, baldin, horietan egiten diren jarduerak bereziak direla eta, landa ingurunean jarri behar badira, baina kokagune zehatzik behar izan gabe.

6. zona. Babes bereziko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- Espazioaren beraren osotasuna babesteko jarduerak (lur, lurpe, arboladi, fauna eta landaretzaren gainean eginikoak).

- Ikertzeko, zientzia zabaltzeko eta ingurumenaren gaineko hezkuntza-jarduerak.

- Aisialdiko, ibilzaletasuneko eta mendizaletasuneko jarduerak.

- Lurraren erabilerrari lotetsitako abeltzaintza tradizionala.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Administrazioako, kartografiako... seinalezatzeari dagozkion elementuak, eta eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerari lotutako elementuak.

- Zientzia ikerketa eta zabalkundeari, ingurumen hezkuntzari eta espazioa bera babesteari lotetsita dauden eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

- Lurraren erabilerrari lotetsitako abeltzaintza tradizionalerako behar diren eraikuntzak.

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 Antolatzen Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoa betetzearen menpe egongo dira. aisialdi estentsiboa, aisialdi intentsiboa, ehiza eta arrantza, nekazaritza, berotegiak, abeltzaintza, basogintza, garraiobideak, aireko lineak, lur azpiko lineak, izaera ez lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak (A motakoak), izaera ez lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak (B motakoak), herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak, nekazaritza ustiategiei lotetsitako bizitoki bakarrak.

c) Erabilera debekatuak: Nekazaritza industriak (arrain haztegiak izan ezik), zabortegea eta hondakin solidoen hondakindegiak, bizitoki bakartuak eta instalazio arrisksuak.

Erabilera hauetatik bereziki babesteko dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzen eta Erreken Sektoerako Lurralde Planean Ondo kontserbatutako landareta gisa katalogatutako ertzak.

Landa eremuko erabilerrari buruzko oinarritzko arau hauek, betiere, Administrazio eskudunak LSPetan garatutako arau espezifikoei osatuko dira.

PC. Bide-komunikazioen zona babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- Espazioaren beraren osotasuna babesteko jarduerak (lur, lurpe, arboladi, fauna eta landaretzaren gainean eginikoak).

- Ikertzeko, zientzia zabaltzeko eta ingurumenaren gaineko hezkuntza-jarduerak.

- Industrias agrarias vitivinícolas vinculadas a la explotación del titular o a un conjunto de explotaciones, situados en el municipio o la comarca.

Zona 5. 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.

Zona 6. 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.

P.R. Zona de protección de Aguas Superficiales.

Como Norma Básica en los 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, 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 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.

Se protegerán especialmente de estos usos los márgenes catalogados por el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco como "de Vegetación Bien Conservada".

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:

- 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.

- Aisialdiko, ibilzaletasuneko eta mendizaletasuneko jarduerak.
- Nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak eta, hala badagokio, baso-koak.

- Jolas eremuak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Mintegiak eta berotegiak.

- Nekazaritza eta urreztatze azpiegiturak.

- Nekazaritza biltegiak.

- Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintzako eta auto-kontsumoko ustiapenei lotetsitako eraikuntzak.

- Jolas eremuetako instalazioak.

- Izaera ez lineala duten zerbitzuen azpiegitura teknikoak (B mota-koak): dorreak, antenak eta irratia, telebista eta satellite 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, topogra-fia, geografia, irakaskuntza edo horrelako beste arazoienga-tik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeari zerbitzua 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 orokorreki 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 etxebi-zitza familiarraren eraikinak, ustiatzearen jabearen egoitza egonko-rra dena.

Erabilera honetan nekazaritza ustiatze giko baserrietan nekazal turismoko ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

- Turismoko kanpalekuak.

- Komunitate ekipamenduko eraikuntzak eta instalazioak, bal-din, horietan egiten diren jarduera bereziak direla eta, landa inguru-nean 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 sarea-ren errepideari dagokionean.

Kultura Intereseko Ondasun Higiezinaren Zona Babestua.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- Nekazaritzakoak.

Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

- Kulturaren (arkeologia) inguruko ikerketara, hezkuntza eta zabal-kundeia egiteko eraikuntzak eta instalazioak.

B.- BALDINTZATZAILA GAINJARRIEKIKO ZONAK.

B1.- Naturgune Babestuak.

Gune hauek berezko legeria dute: Euskal Autonomia Erkidegoko natura babesten duen 16/1994 Legea.

Bere lurralde antolamendua ez da arau hauetan jorratzen, baizik eta horretarako natura baliabideak antolatzeke planetara eta erabi-leraren eta kudeaketaren plan zuzentzaileetara jo behar da.

B2.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

- Zona hauetan kontuan hartu beharreko irizpidea landaretzaren estalkia mantentzea izango da, eta narriatua baldin bada edo ez bada-go hobetzea edo landatzea, higadura prozesuen aurka berebiziko tres-na den neurrian. Landaretza estalkia hondatzen duten ekintzak edo lurra mugitzea dakarten ekintzak ere saihestuko dira.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Áreas 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 aquellas en las que concurren estos requisitos:

- Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar acti-vidades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones cien-tíficas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recur-sos 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 auto-riización del órgano de cuenca correspondiente, o los conec-ten 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 acuífe-ros.

- 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 comunita-rio que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban empla-zarse en el medio rural, pero sin requerir una localización concreta.

- Las Áreas 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 con-dicionada 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 policías 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 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.- Espacios Naturales Protegidos.

Estos espacios disponen de una legislación propia: Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

Su ordenación territorial no se aborda en estas Normas, sino que se remite a los correspondientes Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión.

B.2.- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

- El criterio general a considerar en estas zonas será el mante-nimiento de la cubierta vegetal, incluyendo su mejora o implantación en el caso de que esté deteriorada o no exista, como instrumento fundamental de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se evitarán asimismo aquellas actividades que impliquen deterioro de la cubierta vegetal o lleven aparejados movimientos de tierras.

- Nekazaritza eta basogintza jardueretan kontuan izan beharko dira nekazaritzako lanetan egoki jarduteko kodetik (abenduaren 22ko 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 ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura berriak eraikitzen badira, edukiera eta diseinu neurriak ezarri beharko 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 beharko dira.

- Akuiferoak kutsatzeko arrisku handiko zonetan ganaduari paraisitoak kentzeko bahuontziak badaude, iragazgaitzak direla ziurtatu beharko 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 baztertzen 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 baztertzen den jarduerarik.

B.3.- 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 higagarriei katastroko erreferentzia ezarriko zaie.

- Higatzeko arriskuko zonetan antolatzeke planak egitea komeni da, erabilerekin tratamendu integrala egin eta gaur egungo erabilera batzuen kalterako beste erabilera batzuk bultzatzeko hartu beharreko neurriak ezarri ahal izateko.

- Eremu higagarrietan, baso soilketarik edo zuhaitzik gabeko erabilera dakarten salbuespeneko erabakiak, kasu bakoitzean, dagoen Administrazioak hartu behar ditu. Erabaki horiek honako irizpide hauen bidez justifikatu behar dira: pertsonak eta ondasunak babestea, zuhaitzak mantentzea (plagak, suteak), edota behar bezala onartutako bestelako arrazoiak.

B4.- Natura intereseko eremuak.

- Eremu horietako landareztan esku-hartze zorrotzak ekarriko dituzten jarduketak salbuespen gisa eta arrazoituta baino ez dira onartuko. Halakoak dira, kasurako, makineria astuna erabiltzea, baso soilketa edo erabilera aldaketa. Erabaki horiek eskumena duen Administrazioak onartu beharko ditu kasu bakoitzean, eta honako irizpideak kontuan izanda arrazoitu beharko dira: pertsonak eta ondasunak babestea, zuhaitzak mantentzea (plagak, suteak), edota behar bezala onartutako bestelako arrazoiak.

- Lurraren okupazio atzerazina dakarten erabilera berriak ezartzea, ingurune landatarrarekin bateragarriak denean baino ez dator bat eremu hauetako helburuarekin, betiere, erabilera berria ezar-

- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la 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.3.- Áreas 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.

- Las decisiones que con carácter excepcional supongan una corta a hecho o un cambio a un uso desarbolado en las Áreas Erosionables, serán tomadas, en cada caso concreto, por la Administración competente. Estas decisiones deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.

B.4.- Áreas de Interés Naturalístico.

- Sólo con carácter excepcional y motivos justificados se realizarán actuaciones que supongan intervenciones drásticas en la vegetación natural de estas zonas, como el empleo de maquinaria pesada, las cortas a hecho o un cambio de uso. Estas decisiones, autorizadas en cada caso concreto por la Administración competente, deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.

- 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

tzea egoki bada, eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arazoiek arrazoitzen badute.

- Zuhaitzik gabeko habitaten kasuan, zona horiek ohiz kanpoko egin dituen tradiziozko erabilera eta jarduerak mantentzeko ahalgina egingo da.
- Lehendik dauden bideen edo komunikazio bideen inguruan baino ez dira eraikiko olgetarako 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.

3.- Artikulu honetako 1. puntuan zehaztutako erabileren araubideari dagokionez, nekazaritza ustiategizat (nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basogintzakoa) jotzen da, titularrak erantzule dela, nekazaritza produktuak lortzen diren unitate tekniko eta ekonomikoa.

Ondoko jarduerak ez dira hartzen nekazaritza ustiategizat.

- a) Zalditegiak, ukuiluak 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.

Dena den, arau hauetako 66. artikuluko 1.d) eta 2.c) puntuetan jasotako ondorioetarako, 2. puntuan adierazitako erabilereaz gain, honako beste erabilerak ere bateragarritzat joko dira:

- Etxebizitza kolektiboa.
 - Familia etxebizitza, eraikin bakoitzeko gehienez ere bi etxebizitza dituenak.
 - Komunitate ekipamendua.
 - Eskulangintza eta arte produktuen industria.
 - Turismo eta nekazaritza ostatuak (Nekazaritza eta Arrantza Sailaren 295/1988 Dekretua, turismo eta nekazaritzako ostatuaren modalitatea sortzen duena).
 - Kanpaldi bereziak nekazaritza ustiapenerako baserrietan (Euskal Autonomia Erkidegoko Kanpinen Antolamenduari buruzko 178/1989 Dekretua, uztailearen 27koa).
- 5.- Zonak gainjartzen diren kasuetan, betiere, zona bien babes-teko baldintza murriztaileak errespetatuko dira.

138. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jarduerari 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 ustiapenera 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. puntuan 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.

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.

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, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que esta sea.

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 138.- 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.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.
- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibaiertzak eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana.
 - Hornidura putzu eta iturburueta: 300 m.
- Lur hiritarraren mugarako tartea: 100 m.

Minda sortzen duten ustiatzek, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegiatzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiatzearekin konektaturik. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez. Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurtekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

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 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.

Mintegiak eta berotegiak:

- Gehienezko okupazioa: Ustiaketa azaleran funtzio izango da, jarraian azaltzen den moduan

< 10.000 m². 15 %.

> 10.000 m² < 20.000 m². 10 %.

> 20.000 m² < 60.000 m². 7,5 %.

> 60.000 m². 5 %.

- Mugetarainoko tartea: 2 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibaiertzak eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana.

- Hornidura putzu eta iturburueta: 300 m.

Lurraren erabilerari lotuta ez dauden abeltzaintzako ustiatzeki lotetsitako eraikuntzak; arrain haztegiak; nekazaritzako ustiatzeki 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.

- Gehienezko 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: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Abeltzaintza ustiapenetatik gorde beharreko tarte bereziak:

- Espazio babestu eta jolastokietara: 200 m.

- 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 m² 15 %

> 10.000 m² < 20.000 m² 10 %

> 20.000 m² < 60.000 m² 7,5 %

> 60.000 m² 5 %

- Separación a linderos: 2 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separación mínima a cauces y masas de agua:

- A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: 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, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamiento 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.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaierzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.
- Hornidura putzu eta iturburueta: 300 m.
- Gorozki biltegietatik gorde beharreko gutxieneko tartea:

Ur-isurietara eta edateko uraren hodieta: 50 m.

Bainu zoneta: 500 m.

Herriguneeta: 500 m.

Hornidura putzu eta iturburueta: 500 m.

- Lur hiritarraren mugarako tartea: 500 m.

Minda sortzen duten ustiatzek, ustiapen motaren arabera, simaustegiak edo biltegiatzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiatzekarekin konektaturik. Simaustegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez. Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaustekin 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 labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

Txerri azienaren hazkuntzari lotutako jarduerak gai horren inguruan indarrean den legediaren arabera egingo dira.

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.
- Gehieneko 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: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaierzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko 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:

- 1 eta 2 zonetako eraikinak: librea.
- Errepideetako elementu funtzionalak, osasun sorospeneko postuak:
- Eraikigarritasuna: librea.
- Lotesitako gutxieneko azalera: librea.
- Okupazioa: librea.

- 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.

- Separación al límite del suelo urbano: 500 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 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 registrarán por su legislación específica vigente.

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 las Zonas 1 y 2: libre.

- Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:

- Edificabilidad: libre.

- Superficie mínima vinculada: libre.

- Ocupación: libre.

- 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: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaiertzak eta Erreka Ertzak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana.
 - Hornidura putzu eta iturburuetara: 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.

- Landa bideetarainoko tartea: 6/1999 Foru Arauan (otsailaren 13koa, Arabako landa bideak erabili eta babesteari buruzkoa) xedatutakoak.

- Mugetarainoko tartea: 10 m.
- Ur isurien eta bilguneen arteko gutxieneko tartea:
 - Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibaiertzak eta Erreka Ertzak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana.
 - Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Debekatuta dago uren kalitatean eragin dezakeen edozein hondakin ur isurtzea lurrera.

2.- Aurreko atalean adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke lur sail batean, baldin guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

- Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenei lotetsitako erabilerak:
 - Eraikigarritasuna: 1,40 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.

139. 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 lekuetan:

- 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.

- 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 139.- 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:

- Fatxadak teknika eta material tradizionalaz 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, lurra mugitu behar izanez gero, azterketa teknikoak egin behar dira; hain zuzen ere, luraren egonkortasuna eta higikortasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela izango ziurtatzen duten azterketa teknikoak.

c) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak:

- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrotutzeko arriskurik badago.

- Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

Testu honetako 137. artikuluan baimendutako erabilerei lotetsita ez dauden lur sailak itxi nahi direnean, alambre 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.

Arabako Errepideen Foru Sarearekin mugakide diren itxituretarako, Arabako Errepide Sailaren 20/90 Foru Arauan (ekainaren 25ekoa) ezarritakoa bete beharko da.

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 al bait gehien gutxitzea eta lehengoratzea bermatzen duten neurri 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.

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 hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldatuaz hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

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 kanpalekutat edo kanpintzat hartuko.

2.- Familia etxebizitzan eraikinetan eta nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotetsitako eraikinetan, kontuan hartuko dira hurrengo baldintza bereziak:

- 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 137, 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.

Para los cerramientos colindantes con las Carreteras de la Red Foral de Álava, serán de aplicación las determinaciones de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, del Departamento de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

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) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

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) Eraikin batean obrak egiteko baimena eskatzen denean, ustiategiaren jabeak edo etorkizuneko etxebizitzaren erabiltzaileak hurrengo agiriak aurkeztu beharko ditu:

- Nekazari profesionala izatearen egiaztagiria.

- Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, non ustiategiaren dituen kapitalen deskribapena azaltzen den. Ziurtagiriak datu hauek agertuko ditu:

- Lurralde-kapitala: lurren deskribapena eta hektarea kopurua.

- Ustiategiaren eraikinak eta instalazioak: deskribapena, eraiki ziren urtea, eta horietako bakoitzean eraikitako azalera.

- Makineria eta ekipoak: deskribapena eta kopurua.

- Azienda: mota bakoitzaren deskribapena eta kopurua.

- Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, nekazaritza ustiategiaren titulartasuna, gutxienez 5 urtekoa, adierazten duela.

- Enplegatuta dauden familiako eta soldatuko langileak: egunak eta ULUak (urteko lan unitateak).

- Familiako langileen izenak eta jabe edo enpresaburuarekiko ahaidetasuna.

- Araban beste etxebizitzarik ez duela egiaztatzen duen Foru Ogasunaren agiria.

- Lur lotetsia alokatua bada: loturaren xede den lurraren jabearen berriazko onarpena eta haren gaineko behin-behineko idazpena Jabetzaren Erregistroan.

Ustiategiari atxikitako lur guztiak, haien zona-sailkapena edozein delarik ere, kontuan har daiteke lotetsitako gutxieneko azaleraren ondorioetarako.

- Familia etxebizitza eraikitzen bada, Foru Ogasunaren egiaztagiriaren bitartez, udalerrian beste etxebizitzarik ez izatea frogatu beharko da.

- Etxebizitzaren erabiltzaile izango dena Nekazaritzako Gizarte Segurantzaren Erregimen Berezia afiliatuta dagoela erakusten duen ziurtagiria.

b) ULU (urteko lan unitate) bakoitzeko lur azaleraren edo abelburuen estandarrek, ustiapen motaren arabera, Nekazaritza eta Arrantza sailburuaren 2001eko uztailaren 18ko Aginduari jarraikiz, hurrengoak izango dira:

- Baso ustiapena: 20 Ha.

- Nekazaritzako ustiapena:

- Zereala, garia, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 Ha.

- Patata: 4 Ha.

- Zuhainak eta Lekariak: 10 Ha.

- Mahastiak: 6 Ha.

- Abeltzaintzako ustiatagirako belardia: 8 Ha.

- Fruitu arbolak: 2,5 Ha.

- Berotegiak, mintegiak: 3 Ha.

- Abeltzaintzako ustiapena:

- Txerri azienda: 40 txerriaren baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).

- Esnetarako abelgorria: 8 esne-behinen 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 unitate.

- Ustiategi 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 ustiategiei lotetsitako eraikinak; mahastizaintza eta ardogintzako industriak; eta lurraren erabilerari lotuta dauden nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategiei lotetsitako etxebizitzak. Izan ere, ustiategi bereko lur sailak lotetsi dakizkieke, baita beste udalerriri batean dauden ere.

Halakoetan, obretarako baimena eman baino lehen, eta uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuko (hirigintza eremuko ekintzak Jabetzaren Erregistroan inskribatzeari buruzko arautegia onartzen duena) 1. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa aplikatuz,

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.

- 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 artículo 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

Jabetzaren Erregistroan hau inskribatu beharko da: eragindako lur sailak eraikuntza berriei lotetsita daudela, eta lur sail horietan ez daitekeela eraiki agortutako erabilera. Baimena lortzeko, oharpenaren kopia soilu aurkeztu behar da.

3.- Nekazaritzako industriari udal obren baimena emateko nahitazko baldintza izango da alde zuzenetik Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duela agiria aurkeztea.

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

1.- Testu honetako 137. artikuluan adierazitako erabilereaz gain, HPAko 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako plangintza bereziak idatz daitezke, betiere hurrengo baldintzak betez:

- Eraikuntzen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen 138. artikuluan adierazitako hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

- 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuko (ingurumenaren gaineko eragina aztertzei 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 ezauzgarrien azterketa teknikoa eman beharko du.

- Zio hauekiko bat edo batzuk izan behar dira erabilera edo jardura landa-ingurunean kokatzeko arrazoia:

- Kokapen zehatzik behar ez duen arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearekin bateraezina izatea. Nekazaritzako edo nekazaritza eta abeltzaintzako zonetan baino ez daitezke koka horrelako jarduerak.

- Erabilerearen edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaz kokapen horretan ezarri behar izatea.

- Erabilerearen 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

141. artikulua.- Lur hiritarra.

a) Bizitegirako zonak.

- BLH zona.- 1: Lur hiritarren erdiko zona sartzeko da bertan. Hemengo eraikuntza mota nagusia lur sail osoa okupatzen duen eraikuntza isolatua edo atxikia da.

- BLH zona.- 2: Etxebizitzarako lur hiritarra sartzeko da bertan eta hiriaren inguruko zonak dira bereziki. Hemengo eraikuntza mota nagusia eraikuntza isolatua da.

- BLH zona.- 3: Etxebizitzarako lur hiritarra sartzeko da bertan. Zona honen ezaugarriak eraikuntza isolatuak eta dentsitate baxua dira. Herriaren ekialdean dago.

- BLH zona.- 4: 2000ko abuztuaren 25ean behin betiko onetsi zen Plan Partzialean definituriko etxebizitzarako lur hiritarra sartzeko da bertan.

b) Sistema orokorrak.

- Bide komunikazioak:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren errepideetako eta bideetako herri jabari eta erabilera 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 abarrekiko parkeak.

- Ekipamendu komunitarioetakoak:

- Administrazioak: Zalduondoko Udala.

- Merkataritzakoa.

- Kultura eta irakaskuntzakoak.

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 140.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial

1.- Además de los usos señalados en el artículo 137, 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 138 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 141.- Suelo Urbano

a) Zonas Residenciales.

- Zona S.U.R.- 1: Comprende la zona central del suelo urbano, caracterizada por el tipo de edificación exenta o adosada con ocupación total de parcela.

- Zona S.U.R.- 2: Comprende el Suelo Urbano Residencial, consistente en las zonas periféricas, caracterizadas por la edificación aislada.

- Zona S.U.R.- 3: Comprende el Suelo Urbano Residencial, consistente en las zonas de Edificación Aislada y Baja Densidad, al este de la población.

- Zona S.U.R.- 4: Comprende el Suelo Urbano Residencial, definido en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 25 de agosto de 2000.

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, 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: Ayuntamiento de Zalduondo.

- Comercial.

- Cultural y docente.

- Osasun eta sorospenekoa.
- Kiroletakoa.
- Ikuskizunetakoa eta aisialdikoa.
- Erlizozkoa.
- Babesekoa eta segurtasunekoa.
- Hilerrietakoa.
- Hoteletakoak.
- Oinarrizko Azpiegituretakoa:
 - Urez hornitzea.
 - Isurki likidoak saneatzea.
 - Argindarraz hornitzea.
 - Gasaz hornitzea.
 - Oliobidetakoak.
 - Gizarte komunikazioa.

c) Tokiko sistemak.

- Espazio libreetakoa: Uren ibilguen ertzen alboko zerrondek definitzen dituzten Uren ibilguak eta Masak babesteko zona ezartzen da, agiri grafikoetan zehaztu eta mugatzen den bezala.

UNITATEEN FITXAK.- ZALDUONDO.

BLH - 1.

XEDEA: Lur hiritarraren erdiko zonaren antolamendua. Honen ezaugarria da lur sail osoa okupatzen duen eraikuntza isolatua edo atxikia.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Hiritartzeko eta eraikitzeako 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. 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, eraikin bakartua, lerrokadurek definitua. Hala ere, onartuta daude berebat binakakoa eta atxikia ere, ondoren arautzen diren baldintzetan.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritza eta espazio libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

- Bizitegiak: Familia bakarreko edo anitzeko etxebizitza eta etxebizitza kolektiboa (bizitokitako eraikinak baino ez), eraikin eksklusibo eta partekatuan, geroago adierazitako erabilerekin.

Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta egoitzakoa duten etxebizitzak onartzen dira, martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak (Hirugarren Adinekoentzako Gizarte Zerbitzuei buruzkoa) xedatutako bete behar dutenak. Dekretu hori Euskal Autonomia Erkidegoak onetsi zuen.

- Industria produktzioa: Artisautza eta arte-lanbideak: Bizitegirako eraikineko behe solairuan.

- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea: Bizitegirako eraikineko behe solairuan.

- Nekazaritza ustiategi bati lotutako biltegiak, merkataritzakoak ez direnak: Bizitegirako eraikineko behe solairuan.

- Autokontsumoko abeltzaintza jarduerak: bizitokitako eraikinaren behe solairuan, eta eraikin eksklusiboan.

- Komunitate ekipamendua:

a.- Hezkuntza: Irakaskuntza arautugabeak: bizitokitako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eksklusiboan.

b.- Kultura, osasuna, gizarte laguntza, aisialdia eta administrazioa: Bizitokitako eraikinaren behe solairuan; ekipamenduek partekatutako eraikinean eta eraikin eksklusiboan.

- 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.

c) Sistemas Locales.

- De Espacios Libres: se establece una zona de protección de los Cursos y Masas de Agua, definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos de agua, según se indica y acota en la documentación gráfica.

FICHAS DE UNIDADES - ZALDUONDO.

S.U.R. - 1.

OBJETO: Ordenación de la zona central del suelo urbano, caracterizada por el tipo de edificación exenta o adosada con ocupación total de parcela.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la totalidad de la urbanización, incluso la red de gas y telecomunicaciones, tal y como aparece reflejado en los correspondientes planos de ordenación. 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 aislado definido por las alineaciones, si bien también se admiten el pareado y el adosado en las circunstancias que posteriormente se regulan.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS.

Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar y colectiva (sólo aplicado a edificios-residencia), en edificio exclusivo y compartido con los usos que posteriormente se señalan.

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.

- Producción industrial: Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial.

- Reparación de productos de consumo doméstico: En planta baja de edificio residencial.

- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria: En planta baja de edificio residencial.

- Actividades ganaderas de autoconsumo: en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- 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.

- 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. Erabilera honetan nekazalturismoko etxeak eta landa ostatuak sartzen dira, eraikina beste erabilera batzuekin batera badago.

- 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.

- Oinarrizko azpiegiturak: Eraikin eskusiboan.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Eraikigarritasuna: Lerrokadurek eta sestrek definitua.

Kalearen aurrealderako lerrokadura baino beharrezko ez duten lur sailetan, gehienez 12 m-ko hondoan eraiki ahalko da.

Lur sail eraikigarria: Lur sail hiribizirik hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lur sail; bai eta sortze berriko lur sailak ere, hurrengo idatz zatian zehaztuak.

Gutxieneko eraikigarritasun finko bat izango da, 150 m²-koa, lur sail orotarako, edozein tamaina duela ere, baldin lur sailaren okupazioaren, mugetarainoko tartearen, garaieren... parametro orokor guztiak betetzen badira.

Lur-sailkatzerako gutxieneko lur saila: Lur sail berriak, lur-sailkatzearen ondorio direnak, ezin izango dira 300 m² baino gutxiago-koak.

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.

Errepideetarainoko tartea: Hiri lurlean zehar doazen errepide zatiatarako, eraikuntzaren eta lur sailaren itxituraren tartearak dokumentu grafikoetan jasotzen dira.

Alboetako, aurrealdeko, eta atzealdeko mugetarainoko tartea: Oro har eraikuntza mugei atxikiko zaie.

Hala ere, eraikinaren eta alboko mugen artean tarte bat gorde beharko da, baldintza hauetakoren bat bete gero:

- Parez pareko lur sailetakoren batean, argi eta ikuspegi zorra duten eraikinak izatea. Halakoetan, Kode Zibilean xedatutakoari jarraitu beharko zaio.
- Alboko mugan beste zona bat izatea. Halakoetan, eraikina, garaiera osoan, gutxienez bi metro atzera eman beharko da.
- Jabeak, bere borondatez, hala erabakitzea. Halakoetan, eraikineraino, garaiera osoan edo goiko solairuetan, 6 metroko tartea gordeko da gutxienez.

Dena dela, tarte hori txikiagotzea izango da, baldin gaur egun aldamenen dauden eraikinetaraino gutxienez 6 metroko tartea gordetzen bada, eta lur sail horien jabeak hitzemandu badu bere eraikin berria (oin berrikoa edo egungoen handitzea) distantzia horretara eraikiko duela.

Gutxieneko aurrealdeko mugak: Arau hauek behin betiko onartzen diren lur sailatarako, ez da ezartzen aurreko mugarentzako gutxieneko neurririk.

Lur sailkatze baten ondorioz sortu berri diren lur sailak 8 metroko aurrealdea izango dute gutxienez. Gainera, hala badagokio, aurreko paragrafoan ezarritako alboetako mugetarainoko tartea izan beharko dute.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: 2 solairu (behekoa barne) goiko kalean dagoen fatxadaren jatorrizko sestraren gainean neurrituak.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 4,50 m, solairu bateko eraikinetan.

Gainerako eraikinak: 6,50 m. (honekin batera doan grafikoaren arabera)

Bi solairuko eraikinetako solairuen garaiera librea:

- 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. Se incluye en este uso los Agroturismos u Hoteles Rurales, en edificio compartido con otros usos.

- 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: En edificio exclusivo.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad: Definida por alineaciones y rasantes.

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 considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

Se establece una edificabilidad mínima fija de 150 m² para cualquier parcela independientemente de su tamaño, siempre que se cumplan todos los parámetros generales de ocupación de la parcela, separación a linderos, alturas, etc.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, producto de una parcelación, no podrán tener una superficie inferior a 300 m².

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.

Separaciones a carreteras: Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera a través del Suelo Urbano serán las especificadas en la documentación gráfica.

Separación a linderos frontales, laterales y testeros: Por norma general la edificación será adosada a los linderos.

Sin embargo, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra alguna de estas circunstancias:

- Que existan en alguna de las parcelas opuestas, edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.
- Que el lindero lateral limite con otra zona, en cuyo caso la edificación, en toda su altura, se retranqueará un mínimo de dos metros.
- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura o en plantas altas, se separará un mínimo de 6 metros.

No obstante, se podrá reducir dicha separación si se respeta una distancia mínima de 6 metros a los edificios actuales, ubicados en las parcelas adyacentes, y el propietario de éstas se compromete a construir su nuevo edificio (de nueva planta o ampliación de las actuales) a la distancia indicada.

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 8 metros, más, en su caso, la distancia de separación a linderos laterales, establecida en el párrafo anterior.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas (incluida la baja) medidas sobre la cota de origen de la fachada situada en la calle superior.

Altura máxima sobre cota rasante: 4,50 m en edificios de 1 planta.

Resto de edificios: 6,50 m (según gráfico adjunto)

Altura libre de pisos en edificios de dos plantas:

Goiko solairuak: gutxienekoa: 2,50 m.

Gehienekoa: 2,70 m.

Behe solairuak: gutxienekoa: 2,80 m.

Gehienekoa: 3,50 m.

Fatxadako irtenuneak:

Espazio baten aurrera ematen duten eraikinetan balkoiak eraiki daitezke, hurrengo baldintzetan:

- Espazioak gutxienez 8 m-ko bista zuzenak izan behar ditu.
- Irtenunea ez dadila fatxadatik 0,80 m baino gehiago irten.
- Irtenuneak gutxienez 3,50 m-ko garaiera librea izan behar du espaloia iren gainean.
- Guztizko luzera ez da izan behar fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

Erlaitzak 1,50 metro baino gehiago ezin izango dira atera eta gutxienez 80 zentimetrokoak izango dira.

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 % 40% bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalki orjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arkubarnetatik, ez eta euren argugaineratik ere.

Fatxadak. Debekaturik dago tradizioko eraikuntza eta egitura tekniken antzeko akaberako materialak erabiltzea, eta eraikina eskualdekoa ez den arkitektura herrikoiren bati jarraituz egitea.

Baimenduta dago edozein material erabiltzea, baita teknologia berriekin lortutako material industrializatuak ere, betiere ingurunea-erkin bat badatoz.

Lur sailako itxiturak: Lur sailak zonako harlangaitzeko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez laurogei (80) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokia-aren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera ehun eta laurogei (180) 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 arrazoietatik 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 ertzearainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Orube guztiak lerrokadura ofizialean jarriko diren itxitura iraunkorrekin itxi beharko dira. Itxura horien materialek bere egonkortasuna eta egoera onean kontserbatzea bermatu behar dute.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak ere.

Ezin dira eraiki bi etxebizitza berdin edo antzeko ondoko lur sailetan.

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINAK BIRGAITZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN EZIN EZIK:

B1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, arau hauetako 66. artikuluan araututako esku-hartzeak egin ahalko dira.

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.

Máximo: 2,70 m.

Planta bajas: mínimo: 2,80 m.

Máximo: 3,50 m.

Salientes en la fachada:

Podrán construirse balcones en los edificios que den frente a un espacio, en las siguientes condiciones:

- Que el espacio tenga unas vistas rectas de al menos 8 m.
- Que el saliente no exceda de la fachada más de 0,80 m.
- Que el saliente tenga una altura libre sobre la acera de 3,50 m. como mínimo.
- Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada.

Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m con un mínimo de 80 cm.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% 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 40% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós, ni de su extradós.

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.

Se autorizará el empleo de cualquier material, incluso los industrializados obtenidos por las nuevas tecnologías, siempre y cuando armonicen con el entorno.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) 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.

Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

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 oholzarrezko forjatuak dituzten eraikin tradizionalak.

- Birgaitzetik ateratzen den gehieneko etxebizitza kopurua hurrengo izango da: birgaitutako azalera 150 m² artekoa denean, etxebizitza bat; birgaitutako azalera 150 m²tik 200 m²ra bitartekoa denean, 2 etxebizitza; eta birgaitutako azalera 250 m²tik gorakoa denean, gehienez 3 etxebizitza. Etxebizitza bakoitzeko gutxienez garaje plaza bat egon behar da.

- 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, neurriari eta lodierari dagokienez. Harrizko ohiko eraikuntzen kasuan fatxada osoa mantendu behar izango da.

- 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 libre break betetzeko.

B.3.- Arau hauek komunitate ekipamendu izaera duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

B4.- 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.

B5.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete behar dituzte.

C) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, dagokion 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, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emateak egitea.

D) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

a) Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak. Harrizko ohiko fatxada duten eraikuntzetan izan ezik. Hauetan fatxada osoa mantendu behar izango da.

b) Katalogatutako eraikinei dagokienez, dagokion tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete behar da.

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 para superficies rehabilitadas de hasta 150 m², 2 viviendas en el caso de superficies entre 150 m² y 200 m², y de 3 viviendas como máximo a partir de los 250 m² rehabilitados. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada vivienda.

- 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. En el caso de edificaciones tradicionales de piedra, deberá mantenerse la totalidad de la fachada.

- Composición de huecos equiparable al actual, permitiendo 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.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como equipamiento comunitario.

B.4.- 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.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

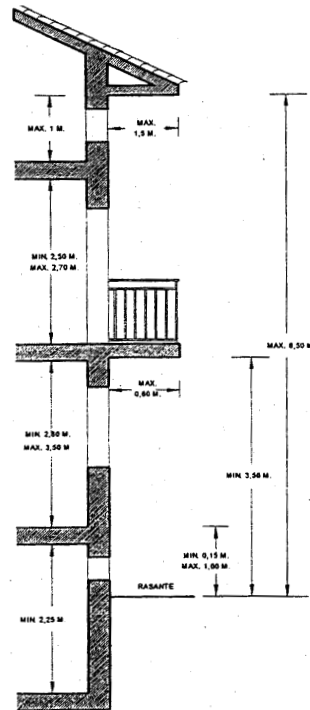
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título correspondiente a la Protección de los Bienes y Espacios sujetos a especial protección.

En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN.

a) En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición, parcial o total. A excepción de aquellos edificios con fachadas de piedra tradicional, en cuyo caso deberá conservarse la totalidad de dicha fachada.

b) En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título correspondiente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



SECCION TIPO EDIFICIO RESIDENCIAL S.U.R. - 1

UNITATEEN FITXAK. ZALDUONDO

BLH-2

XEDEA: Dokumentu grafikoetan zehaztutako hiri lurraren antolamendua, zona periferikoetan oinarrituta, eraikin bakartuak ezaugarri direla.

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, 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 eraberrikuntzako plan berezi bat onartzea, edozein hiritartze edo eraikuntza jarduera 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.

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 eta 1,80 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.

FICHAS DE UNIDADES-ZALDUONDO.

S.U.R.-2.

OBJETO: Ordenación del suelo urbano detallado en la documentación gráfica, consistente en las zonas periféricas, caracterizadas por la edificación aislada.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: 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.

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 y 1,80 m de acera.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: 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.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorren ondoan dauden lur sailen aurreko alde Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz hiritartuko da eta lur sailaren itxituraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloi bat utziko 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.- Hiru edo lau etxebizitzako eraikin bakartua, gehienez, solairuko bi etxebizitzekin.

4. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra (bizitegi eraikinak baino ez).

5. mota.- Etxebizitza bateko binakako eraikina.

6. mota.- Etxebizitza bateko atxikitako eraikina.

b.- Bizitokiak besteko erabilerarako baino ez dena.

7. 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 KOKA-PENA.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak:

Nekazaritzakoa, gune libreak eta kanpaldi bereziak nekazaritza ustiapeneko baserrietan (Euskal Autonomia Erkidegoko Kanpinen Antolamenduari buruzko 41/87 Dekretua).

Eraikuntzako erabilerak:

- Bizitegiak:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1, 5 eta 6. motetakoetan:

b.- Familia biko etxebizitza: 2. eta 3. motetakoetan.

c.- Etxebizitza kolektiboa: 4. motakoetan. Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta egoitzakoa duten etxebizitzak onartzen dira, martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak (Hirugarren Adinekoentzako Gizarte Zerbitzuei buruzkoa) xedatutako bete behar dutenak. Dekretu hori Euskal Autonomia Erkidegoak onetsi zuen.

Erabilera horren barruan turismo eta nekazaritza ostatuak ere sartzen dira.

Banakako igerilekuak eraikitzea debekatuta dago, urez hornitzeko berezko sistema (hau da, udal sareari lotu gabe) duten lur sailletan izan ezik.

- 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.

- Nekazaritza: Mintegiak eta berotegiak: 7. motakoetan.

- Abeltzaintza:

- Norbere kontsumorako dauden abeltzaintzako jarduerak mantentzea bakarrik onartzen da, instalazioak handitzeko posibilitaterik gabe.

- Industria ekoiizpena:

- Artisautza eta arte-lanbideak: 7. motakoetan, edo bizitoki-tarako erabilerarekin batera.

- Biltegiak eta handizkako salerosketa:

- Nekazaritza biltegiak: 6. eta 7. motakoetan, edo nekazaritzako nahiz abeltzaintzako erabilerarekin batera.

- Industriakoak ez diren eta kalifikatuak ez diren produktuen biltegiak eta handizkako salerosketa (Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegia): 7. motakoan, behe solairuan.

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 tres ó cuatro viviendas, con dos viviendas por planta como máximo.

Tipo 4.- Edificio aislado de vivienda colectiva (aplicado sólo a edificios residencia).

Tipo 5.- Edificio pareado de una vivienda.

Tipo 6.- Edificio adosado de una vivienda.

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 7.- 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 LOCALIZACIÓN DE LOS MISAMOS.

Usos no constructivos:

Agrícola, áreas libres y acampadas especiales en Caseríos de explotación agrícola (Decreto 41/87, sobre Ordenación de camping en el País Vasco)

Usos constructivos:

- Residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: en tipos 1, 5 y 6.

b.- Vivienda bifamiliar: en tipos 2 y 3.

c.- Vivienda colectiva: en tipo 4. 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.

En este uso se incluye el alojamiento Turístico-Agrícola.

Se prohíbe la construcción de piscinas individuales a no ser que la parcela disponga de abastecimiento de agua propio, es decir, no conectada a la red municipal.

- 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.

- Agrícola: Viveros e invernaderos: en tipo 7.

- Ganadero:

- Solo se permite el mantenimiento de las actividades ganaderas de autoconsumo ya existentes, sin posibilidad de ampliación de las instalaciones.

- Producción Industrial:

- Artesanía y oficios artísticos: en tipo 7 ó con uso residencial compartido.

- Almacenes y comercio mayorista:

- Almacenes agrícolas: en tipos 6 y 7 ó compartido con usos agrícola y ganadero.

- Almacenes y comercio mayorista de productos no industriales y no calificados (RAMINP): en tipo 7 en planta baja.

- Komunitate ekipamendua:
- Hezkuntza: irakaskuntza arautugabeak: 1, 2 eta 7. motetako-
etan, edo bestelako ekipamenduekin partekatuturik.
- Gainerako irakaskuntzak: 7. motakoetan.
- Kulturakoa: Kultura informazioa: 7. motakoetan edo beste eki-
pamendu batzuekin partekatuturik.
- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 1, 2 eta 7. motakoetan
edo bestelako ekipamenduekin partekatuturik.
- Osasuna eta administrazioa: 1, 2 eta 7. motakoetan edo bes-
telako ekipamenduekin partekatuturik.
- Gizarte laguntzakoa: 7. motakoetan, beste ekipamendu batzue-
kin partekatuturik.

- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zer-
bitzuak: 7. motakoetan.

- Hirugarren sektorea:

a.- Bulegoak: 1 eta 2. motakoetan, beheko solairuan eta lehe-
nengoan, egoitzako erabilerarekin batera nahitaez, eta 7. motako-
tan merkataritzarekin partekatuta

b.- Denda eta taberna-jatetxea: 1. eta 2. motakoetan, beheko
solairuan, egoitzako erabilerarekin batera nahitaez, eta 7. motako-
tan edo bulegoekin partekatuta.

c.- Ostatuak: 7. motakoan. Erabilera honetan nekazalturismo-
ko etxeak eta landa ostatuak sartzen dira, eraikina beste erabilera
batzuekin batera badago.

- Aparkalekuak:

Etxebizitza bakoitzerako beheko solairuan edo erdisotoan, erai-
kuntzaren barnean, aparkatzeko plaza bat egingo da, babes ofizia-
leko etxebizitzaren gutxieneko neurriak bete behar direlarik.

- Oinarrizko energia azpiegiturak: 7. motakoan.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN
BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHA-
RREKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Bizitokietarako erabilerak: 0,40.

Nekazaritzako ustiategi bati lotetsitako biltegiak: 0,70

Ekipamenduetarako: 0,70.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,25.

(eraikitako m²/lur sail gordinaren m² erlazioari aplikatuta).

Lur saillean okupa daitekeen azalera osoa: Nekazaritzako ustia-
tegi bati lotetsitako biltegiak, bakarrik edo beste erabilera baimendu
batzuekin batera: 70%.

Gainerako erabilerak: 40%.

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 bihur
ditzakeen inolako instalaziorik izan. Gainera, mugetaraino, dagozkien
tarteak gorde behar dira.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

3. motakoak, lur saila gutxienez 3.500 m²-koa denean.

2. motakoak, lur saila gutxienez 2.000 m²-koa denean.

Gainerako motak, arau hauek behin betiko onartzean existitzen
den edozein lur sailatan.

Lur sail berrietan, dagokion idatz zatian ezarritako parametroi
jarraituz.

Lur sail eraikigarria: Lur sail hiritargarritzat hartuko da arau hauek
behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edo-
zein lur sail; bai eta sortze berriko lur sailak ere, hurrengo idatz zatian
zehaztuak.

Zenbait lur sailatan, azalera txikia edo forma geometriko irre-
gularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parame-
troak beteko dituen eraikinik jartzea. Eraikitzen utziko da, aurreal-
deko mugara atxikita, bai eta alboetako eta atzeko mugetara ere,
baldin lur sail mugakideetan muga horiekin bat egiten duten erai-
kuntzak baldin badaude, atxikitako fatxada itsuekin.

Lur sail hauen hirigintza aprobetxamenduan jarduteko beste alter-
natiba bat da alboko lur sailak eranstea, lur sailak normalizatzeko
proiektu baten bitartez, eraikuntza ezinezko bihurtzen duten kausak
desagerrarazi arte.

- Equipamiento comunitario:

- Educación: enseñanzas no regladas: en tipos 1, 2 y 7 ó com-
partido con otros tipos de equipamientos.

Resto de enseñanzas: en tipo 7.

- Cultural: Información cultural: en tipo 7 o compartido con otros
equipamientos.

- Recreativo y espectáculos: en tipos 1, 2 y 7 o compartido con
otros equipamientos.

- Sanitarios y administrativos: en tipos 1, 2 y 7 ó compartido con
otros equipamientos.

- Asistencial: en tipo 7 compartido con otros equipamientos.

- Deporte, Religioso, Protección y Seguridad Ciudadana y
Servicios Urbanos: en tipo 7.

- Terciario:

a.- Oficinas: En tipos 1 y 2, en planta baja y primera, comparti-
do obligatoriamente con uso residencial y en tipo 7 compartido con
comercios

b.- Comercio y Bar-Restaurante: En tipos 1 y 2, en planta baja,
compartido obligatoriamente con uso residencial y en tipo 7 ó com-
partido con oficinas.

c.- Hospedaje: En tipo 7. Se incluye en este uso los Agroturismos
u Hoteles Rurales, en edificio compartido con otros usos

- Aparcamientos:

En planta baja o semisótano por cada 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 7.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICA-
BLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLAN-
TA.

Edificabilidad máxima:

Usos residenciales: 0,40.

Almacenes vinculados a una explotación agraria: 0,70

Uso equipamientos: 0,70.

Resto de usos autorizados: 0,25.

(Referido a la relación m² construidos /m² de parcela bruta).

Superficie total ocupable de la parcela: almacenes vinculados a
una explotación agraria, exclusivo o compartido con otros usos auto-
rizados: 70%.

Resto de usos: 40%.

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 dis-
tancias a linderos.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la pa-
rcela:

Tipo 3, en parcela de superficie igual o superior a 3.500 m².

Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Resto de tipos, en cualquier parcela existente en el momento de
la aprobación definitiva de estas Normas.

En parcelas de nueva creación, según los parámetros estable-
cidos en el apartado correspondiente.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente
y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas,
y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irre-
gular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación
que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación
podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos latera-
les y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edifi-
caciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanís-
tico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de
Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desa-
parecer las causas que imposibilitan la construcción.

Aukera hauek guztiak posibleak izango ez balira, tresna konpentsatzailetzat hurrengoak jotzen da: lur sail horiei dagokien eraikigarritasuna alboko edozein lur saili transferitzea.

Gutxieneko eraikigarritasun finkoa 150 m²-koa da lur sail guztietarako, bere tamaina edozein delarik ere.

Lur-saillkatzeetarako gutxieneko lur saila edo lur-saillkatzeko unitate minimoa: Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-saillkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeakoak diren eraikin moten araber, honako azalerak eduki behar dituzte, gutxienez:

- 2. mota: 2.000 m² (hasierako gordina, lagapenak sartuta)
- 3. mota: 3.500 m² (hasierako gordina, lagapenak sartuta)
- Gainerako motak: 1.200 m². (hasierako gordina, lagapenak sartuta)

Daitekeena da jatorrizko finak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitzeo baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitzeo baimena ez bada eman.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lur-saillkatzeetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Kasu guztietan Lur Sailak Normaltzeko Proiektua buru daiteke, baldin ateratzen diren lur sail guztiek ezartzen den gutxieneko lur sailak baino azalera handiagoa badute eta esku-hartze honen bitartez etxebizitza kopurua ez bada igotzen.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: Familia bakarreko etxebizitza eraikitzeo, ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurriak ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur saillei dagokienez. Aurreko alderainoko gutxieneko muga 30 metrokoa da, gainerako eraikuntza mota guztiak eraikitzeo.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekaztetik (lur-saillkatzea) sortutako lur sail lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

- 2. mota: 30 m.
- 3. mota: 40 m.
- Gainerako motak: 20 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 m metroko diamentroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Aurrealdeko mugarainoko tartea: Oro har, eraikuntza aurreko mugari atxiki dakioke gune historikoaren ehuna eratzeko, bideak antolatzeko sistemaren araber.

Alboetako eta atzeko mugetarainoko tartea: Tartea 3 metrokoak izan behar dira, fatxadaren lerrotik neurtuta, foru sareko errepideen mugakide edo ubideen mugakide diren lur sailletan. 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 sailletan eta proiektu komuna badute, hauek atxiki daitezke.

Dena den, gerta daiteke aurreko parametro horiek aplikatzeak lur sailari dagokion azalera eraikigarria gauza dadin galaraztea. Halakoetan, familiako etxebizitzarako eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

- Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.
- Bateragarriak diren erabilertarako bi eraikin batera eraikita egotea, biek proiektu bera izanik.
- Lur sail mugakideen jabeek berariaz onartzea.

Aurreko tarte horiek, betiere, fatxadako punturik irtenenetik (bal-koia, gorputz itxia...) neurtuko dira.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

Si estas opciones no fueran posible, se prevé como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela vecina.

Se establece una edificabilidad mínima fija de 150 m² para cualquier parcela independientemente de su tamaño.

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 2: 2.000 m² (bruta inicial, incluidas las cesiones)
- Tipo 3: 3.500 m² (bruta inicial, incluidas las cesiones)
- Restantes tipos: 1.200 m² (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.

En todos los casos será posible la realización de un Proyecto de Normalización de Fincas, siempre y cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie final mayor a la mínima establecida y que con esta intervención no se produzca un aumento del número de viviendas.

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. El lindero frontal mínimo, para la construcción del resto de tipos edificatorios es de 30 m.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

- Tipo 2: 30 m.
- Tipo 3: 40 m.
- Resto tipos: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación a los linderos frontales: Como norma general la edificación podrá ser adosada al lindero frontal para conformar un tejido de núcleo histórico según el sistema de ordenación a vial.

Separación a los linderos laterales y testeros: 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.

No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y al posterior, si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí (con proyecto común).
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc.).

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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 gutzietan, 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.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tarteak: Bien arteko tarte gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: 2 solairu (beheko solairua barne) eta estalkiartea.

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 esparruetara (ibaien ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko garaiera 4,00 m metrokoa izango da.

Komunitatearen ekipamenduen kasuan, solairu bakarreko eraikinetan gehieneko altuera 6,00 metro izango da edo jarduera garatzeko behar dena.

Solairuen garaiera libreak:

a.- Gutxieneko garaierak:

a.1.- Beheko solairua, egoitza erabilera: 2,50 m.

a.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b.- Gehieneko garaierak:

b.1.- Beheko solairua, egoitza erabilera: 3,00 m.

b.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.

b.3.- Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena; eraikin osoaren guztizkorako, aurreko idatz zatian adierazitako gehieneko garaiera.

b.4.- Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadako irtenuneak:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 80 cm irten daitezke.

a.2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

a.3.- Erlaitzak 1,50 metro baino gehiago ezin izango dira atera eta gutxienez 80 zentimetrokoak izango dira.

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.

Estalkietan argiztapen bide hauek baino ez dira onartuko: estalkiko forjatuan egindako argizuloak. Ezin izango dira nabarmendu euren arkuabarneratik, ez eta euren arkuagaineratik ere.

Fatxadak. Debekaturik dago tradizioko eraikuntza eta egitura tekniken antzeko akaberako materialak erabiltzea, eta eraikina Lautadakoa ez den arkitektura herrikoiren bati jarraituz egitea.

- 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 5 m.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas (incluida la baja) y entrecubierta.

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 4,00 m.

En el caso de equipamientos comunitarios la altura máxima será de 6,00 m en edificios de una planta ó 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.

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:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 80 cm.

a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m con un mínimo de 80 cm.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% 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.

La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós, ni de su extradós.

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 de la Llanada.

Baimenduta dago edozein material erabiltzea, baita teknologia berriekin lortutako material industrializatuak ere, betiere ingurunearekin bat badatoz.

Lur sailako itxiturak: Lur sailak zonako harlangaitzezko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez laurogei (80) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokia- ren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landare- zko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehiengo garaiera ehun eta laurogei (180) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzue- tara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetze- ko behar duen garaiera izango duten onarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehiengo garaiera (murrua+hesia) 2 m.

Eustormaren eta itxitura gardenaren garaieren batuketa 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziur- tasun arrazoiengatik bakarrik metro 1 altu izan daitekeen itxitura gar- den bat onartuko da.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzake- ten elementurik onartuko. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bes- tela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Orube guztiak lerrokadura ofizialean jarriko diren itxitura iraun- korrekin itxi beharko dira. Itxura horien materialek bere egonkortas- una eta egoera onean kontserbatzea bermatu behar dute.

Lur sailen itxituratik errepiderainoko tartea, hiri barruan:

Tokiko bide sarea, eguneko batez besteko < 500 ibilgailu/egun intentsitatearekin: galtzadaren ardatzetik 8 m-ra baino gehiagora.

Eraikuntzetatik errepiderainoko tartea, hiri barruan: galtzadaren ardatzetik 11 m baino gehiagora.

Zeharbidetzat jotzen diren errepide zatietarako, eraikuntzaren eta lur sailaren itxituraren tarteak, kasu bakoitzean, dokumentu gra- fikoetan jasotzen dira.

Lur saileko itxituratik Uiar ibairainoko distantzia: 5 m.

Eraikuntzaren lerrotik Uiar ibairainoko tartea: 12 m.

Edozein esparru eraiki edo hiritartu garatu aurretik, beharrezkoa da urez betetzeko aukerei eta ingurumenaren gaineko eraginari buruz- ko azterketa egitea, jarduerak egokia den erabakitzeke.

Lur sailaren itxituratik eta eraikuntzatik Uiar ibara bitarteko dis- tantziak, Araudian zehaztuak, gorde beharreko gutxieneko distan- tziazat hartuko dira. Dena dela, betiere, azterketa hidraulikoan emai- tzei kasu egin beharko zaie.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren para- metroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza oro- korrak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien legedian ezarrita- koak 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.

Jardun unitate bakoitzaren kudeaketa fitxetan xedatzen diren lur sailen banaketa alda daiteke, baldin izaera orokorreko arauetan gutxi- neko lur sailari buruz eta aurrealde bide publikoari begira eduki- tzeari buruz ezarritako baldintzak errespetatzen badira.

Ezin dira eraiki bi etxebizitza berdin edo antzeko ondoko lur sai- letan.

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, arau hauetako 66. artikuluan araututako esku-hartzeak egin ahalko dira.

B2.- Gainera, antolamenduaz kanpo berariaz ez dauden bizito- kiko eraikinetan, birgaitzeko eta esku-hartzeak (aldatzeak nahiz handitzeak), honako baldintza hauek bete behar dira:

- Birgaitzearen araudi espezifikoaren barruan, honako hauek baino ez daitezke sar: harlangaitzez, harlanduz... eginak izanik, zurez- ko zutabeak, habeak eta oholzarrezko forjatutako dituzten eraikin tra- ditionalak.

Se autorizará el empleo de cualquier material, incluso los indus- trializados obtenidos por las nuevas tecnologías, siempre y cuando armonicen con el entorno.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de ochenta (80) centi- metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante pro- tecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) 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 per- mitirá 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 conten- ción más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m, solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre trans- parente 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.

Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos perma- nentes situados en la alineación oficial, y fabricados con mate- riales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

Red 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 11 m del eje de la calzada.

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.

Distancia de cierre de parcela al río Uiar: 5 m.

Distancia de la línea de edificación al río Uiar: 12 m.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urba- nizada, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actua- ción.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación al río Uiar definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

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 característi- cas concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a deter- minadas parcelas de Suelo Urbano y de las Unidades de Ejecución que completan esta normativa de carácter general.

Las parcelaciones previstas en las fichas de gestión de cada uni- dad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las con- diciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público pre- vistas en la normativa de carácter general.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o seme- jantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTER- VENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones seña- ladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las interven- ciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situa- ción de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabi- litación (incluidas la modificación y la ampliación) destinadas a uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilita- ción, las edificaciones tradicionales que están construidas con mam- postería, sillería, etc.. vigas y pilares de madera y forjados de cuar- tones de madera.

- Birgaitzetik ateratzen den gehieneko etxebizitza kopurua hurrengo izango da: birgaitutako azalera 150 m² artekoa denean, etxebizitza bat; birgaitutako azalera 150 m²tik 200 m²ra bitartekoa denean, 2 etxebizitza; eta birgaitutako azalera 250 m²tik gorakoa denean, gehienez 3 etxebizitza. Etxebizitza 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.

- 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 azalaren % 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokienez. Hartzeko ohiko eraikuntzen kasuan fatxada osoa mantendu behar izango da.
- 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.

B.3.- Arau hauek komunitate ekipamendu izaera duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

B.4.- 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-emaleak eta lagapenak egitea.

B.5.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

C) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, dagokion 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, honako hauek egitea eskatuko da: lur sailaren kanpoaldea hiritartzea, eta arau hauetan xedatutako atzera-emaleak egitea.

D) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

a) Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonola eraisteak, zati batekoak nahiz erabatekoak. Hartzeko ohiko fatxada duten eraikuntzetan izan ezik. Hauetan fatxada osoa mantendu behar izango da.

b) Katalogatutako eraikinei dagokienez, dagokion tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda para superficies rehabilitadas de hasta 150 m², 2 viviendas en el caso de superficies entre 150 m² y 200 m², y de 3 viviendas como máximo a partir de los 250 m² rehabilitados. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 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.

- 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. En el caso de edificaciones tradicionales de piedra, deberá mantenerse la totalidad de la fachada.
- 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.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como equipamiento comunitario.

B.4.- 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.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

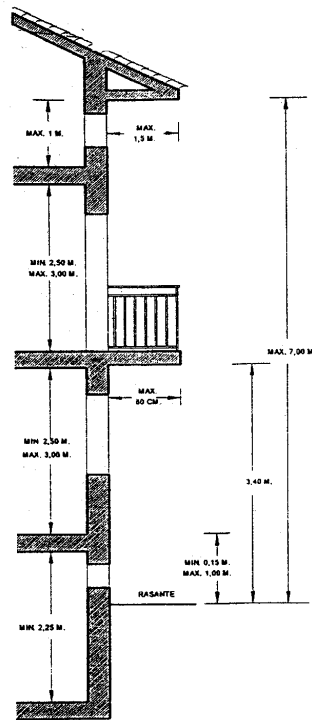
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título correspondiente a la Protección de los Bienes y Espacios sujetos a especial protección.

En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN.

a) En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición, parcial o total. A excepción de aquellos edificios con fachadas de piedra tradicional, en cuyo caso deberá conservarse la totalidad de dicha fachada.

b) En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título correspondiente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



SECCION TIPO EDIFICIO RESIDENCIAL S.U.R. - 2

UNITATEEN FITXAK. ZALDUONDO

BLH - 3.

XEDEA: Dokumentu grafikoetan zehaztutako hiri lurraren antolamendua, eraikuntza bakartuko eta dentsitate txikiko zonetan (herri-gunearen ekialdea) oinarrituta.

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 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, beharrezkoa izango da barne eraberrikuntzako plan berezi bat onartzea, edozein hiritartze edo eraikuntza jarduera 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.

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 eta 1,80 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.

FICHAS DE UNIDADES-ZALDUONDO.

S.U.R. - 3.

OBJETO: Ordenación del suelo urbano detallado en la documentación gráfica, consistente en las zonas de Edificación Aislada y Baja Densidad, al este de la población.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: 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.

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 y 1,80 m de acera.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: 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.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorraren alboko lur sailen aurreko alde Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarritako irizpideen arabera hiritartuko 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, beharago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegi erabilerrako baino ez dena.

1. mota.- Etxebizitzako bateko eraikin bakarra.
2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakarra.
3. mota.- Etxebizitza bateko binakako eraikina.
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.

Eraikuntzako erabilerrak:

- Bizitegiak:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1. eta 3. motetakoetan.

b.- Familia biko etxebizitza: 2. motakoetan.

c.- Etxebizitza kolektiboa: 4. motakoetan. Etxebizitza- eraikinei bakarrik aplikatua. Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta egoitzakoa duten etxebizitzak onartzen dira, martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak (Hirugarren Adinekoentzako Gizarte Zerbitzuei buruzkoa) xedatutako bete behar dutenak. Dekretu hori Euskal Autonomia Erkidegoak onetsi zuen.

- Hirugarren sektorea: Ostatuak: 4. motakoan. Erabilera honetan nekazalturismoko etxeak eta landa ostatuak sartzen dira, eraikina beste erabilera batzuekin batera badago.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna: Erabilera nagusirako eta erabilera hornitzaileetarako zehazten den eraikigarritasun osoa 0,15 m²/m² 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 tarteak gorde behar dira.

Lur sail eraikigarria: Lur sail hiritargarrizat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lur sail; bai eta sortze berriko lur sailak ere, hurrengo idatz zatian zehaztuak.

Lur-sailkatzeetarako gutxieneko lur saila edo lur-sailkatzeko unitate minimoa: Edozein zatiketa edo bereizketatik (lur-sailkatzea) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeakoak diren eraikin moten arabera, honako azalerak eduki behar dituzte, gutxienez:

2. mota: 3.500 m² (hasierako gordina, lagapenak sartuta)

Gainerako motak: 2.000 m². (hasierako gordina, lagapenak sartuta)

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.

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 finak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Kasu guztietan Lur Sailak Normaltzeko Proiektua buru daiteke, baldin ateratzen diren lur sail guztiek ezartzen den gutxieneko lur sai-

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.

Cuando 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 pareado de una vivienda.

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 LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS.

Usos constructivos:

- Residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: en tipos 1 y 3.

b.- Vivienda bifamiliar: en tipo 2.

c.- Vivienda colectiva: en tipo 4. Aplicado sólo a edificios-residencia. 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.

- Terciario: Hospedaje: En tipo 4. Se incluyen en este uso los Agroturismos u Hoteles Rurales, en edificio compartido con otros usos.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: se establece una edificabilidad total para el uso principal y los servidores de 0,15 m²/m².

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.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas, y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

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 2: 3.500 m² (bruta inicial, incluidas las cesiones)

Restantes tipos: 2.000 m² (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.

En todos los casos será posible la realización de un Proyecto de Normalización de Fincas, siempre y cuando todas las fincas resul-

lak baino azalera handiagoa badute eta esku-hartze honen bitartez etxebizitza kopurua ez bada igotzen.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: Familia bakarreko etxebizitza eraikitzeko, ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurriak ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lur sail lei dagokienez.

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: 25 m.
2. mota: 40 m.
3. mota: 20 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 m metroko diámetroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Alboetako, aurrealdeko, eta atzealdeko mugetarainoko tartea: Tarteak 5 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.

Dena den, gerta daiteke aurreko parametro horiek aplikatzeak lur sailari dagokion azalera eraikigarria gauza dadin galaraztea. Halakoetan, familiako etxebizitzarako eraikina alboetako eta atzealdeko mugei atxiki dakieke, baldin eta egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

- Eraikin bat mugari atxikita egotea, horma itsuarekin.
- Bateragarriak diren erabilertarako bi eraikin batera eraikita egotea, biek proiektu bera izanik.
- Lur sail mugakideen jabeek berariaz onartzea.

Aurreko tarte horiek, betiere, fatxadako punturik irtenenetik (balakoa, gorputz itxia...) neurtuko dira.

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 libre 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 Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen 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 esparruetara (ibaieen ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko garaiera 4,00 m metrokoa izango da.

Solairuen garaiera libreak:

- a.- Gutxieneko garaierak:
 - a.1.- Behe solairua: 2,50 m.
 - a.2.- Goiko solairuak: 2,50 m.

tantes tengan una superficie final mayor a la mínima establecida y que con esta intervención no se produzca un aumento del número de viviendas.

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.

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: 25 m.
- Tipo 2: 40 m.
- Tipo 3: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación a los linderos frontales, laterales y testers: La separación se establece en 5 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.

No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y al posterior, si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí (con proyecto común).
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc.).

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 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 4,00 m.

Alturas libres de pisos:

- a.- Alturas mínimas:
 - a.1.- Planta baja: 2,50 m.
 - a.2.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Gehieneko garaierak:

b.1.- Behe solairua: 3,00 m.

b.2.- Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena; eraikin osoaren guztizkorako, aurreko idatz zatian adierazitako gehieneko garaiera.

b.3.- Erdisotoko solairua: Kaleko sestraren gainetik ezin du metro 1 gainditu, kalearen edozein puntutan.

Fatxadako irtenuneak:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

a.2.- Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

a.3.- Erlaitzak 1,50 metro baino gehiago ezin izango dira atera eta gutxienez 80 zentimetrokoak izango dira.

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% 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 laurogei (80) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokia-
ren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera ehun eta laurogei (180) 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 batuketara 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoienatik 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.

Orube guztiak lerrokadura ofizialean jarriko diren itxitura iraunkorrek itxi beharko dira. Itxura horien materialek bere egonkortasuna eta egoera onean kontserbatzea bermatu behar dute.

Lur sailen itxituratik errepiderainoko tartea, hiri barruan:

Tokiko bide sarea, eguneko batez besteko < 500 ibilgailu/egun intentsitatearekin: galtzadaren ardatzetik 8 m-ra baino gehiagora.

Eraikuntzetatik errepiderainoko tartea, hiri barruan: galtzadaren ardatzetik 11 m baino gehiagora.

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.

Jardun unitate bakoitzaren kudeaketa fitxetan xedatzen diren lur sailen banaketa alda daiteke, baldin izaera orokorreko arauetan gutxieneko 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.- Alturas máximas:

b.1.- Planta baja: 3,00 m.

b.2.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.3.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en la fachada:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m, con un mínimo de 80 cm.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% 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 ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) 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.

Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

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 11 m del eje de la calzada.

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.

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) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, arau hauetako 66. artikuluan araututako esku-hartzeak egin ahalko dira.

B2.- Gainera, antolamenduaz kanpo berariaz ez dauden bizitokiko eraikinetan, birgaitzeko eta esku-hartzeak (aldatzekoak nahiz handitzekoak), honako baldintza hauek bete behar dira:

- 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, neurriari eta lodierari dagokienez. Hartziko ohiko eraikuntzen kasuan fatxada osoa mantendu behar izango da.
- 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.

B.3.- Arau hauek komunitate ekipamendu izaera duten eraikinei ere aplikatuko zaie.

B4.- 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.

B5.- Birgaitzeko eraikitze jardunek oin berriko esku-hartzei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

C) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARREKOAK.

a) Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraisteak, zati batekoak nahiz erabatekoak. Hartziko ohiko fatxada duten eraikuntzetan izan ezik. Hauetan fatxada osoa mantendu behar izango da.

b) Katalogatutako eraikinei dagokienez, dagokion tituluan (historia ondarea eta naturguneak babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES 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 este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas la modificación y la ampliación) destinadas a uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 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. En el caso de edificaciones tradicionales de piedra, deberá mantenerse la totalidad de la fachada.
- 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.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como equipamiento comunitario.

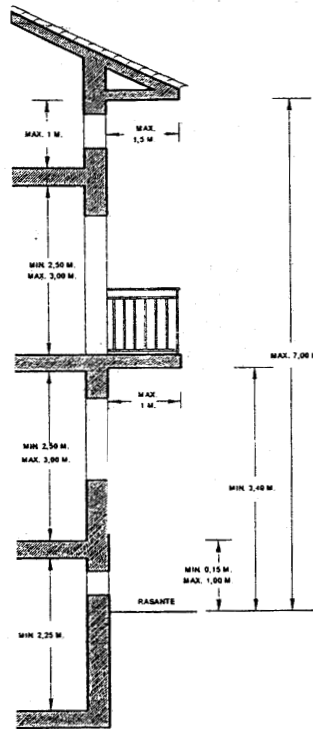
B.4.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN.

a) En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición, parcial o total. A excepción de aquellos edificios con fachadas de piedra tradicional, en cuyo caso deberá conservarse la totalidad de dicha fachada.

b) En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título correspondiente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.



SECCION TIPO EDIFICIO RESIDENCIAL S.U.R. - 3

UNITATEEN FITXAK. ZALDUONDO

BLH - 4.

XEDEA: Lur hiritarraren antolamendua agiri grafikoek xehatzen dute eta 2000ko abuztuaren 25ean behin betiko onetsi zen Plan Partzialak definitzen du.

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegitarakoa.

GAUZATZEA: Eraikitzeo, hiritartze proiektua onetsita egon behar izango da. Hala eta guztiz ere, hiritartze eta eraikuntza lanak aldi berean egin ahal izango dira, nahiz eta etxebizitzaren lehen okupazioaren lizentzia lortzeko hiritartze osoa bukatuta egon behar den.

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.
- b.- Bizitokiaz besteko erabilerarako baino ez dena.
 2. mota.- Eraikin bakarra.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA.

Eraikuntzako erabilerak:

- Bizitegiak: Familia bakarreko etxebizitza: 1. motakoetan. Dependentsia erantsiak, hala nola, garajea, bildegia eta txokoa onartuko dira, erabilera bateragarri bezala konputatuko direnak.

- Hirugarren sektorea: Gizarte ekipamendua: 2. motakoetan.

- Azpiegiturak: Argindarraren transformagailua, arazteko hobia eta ponpatzeko ekipoa eta gas propanoa biltzekoa: 2. motakoetan.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK.

Gehieneko eraikigarritasuna: Beheko solairuan eta lehenengo solairuan eraikitako azaleratzat konputatuko dira itxituren kanpo lerroek definitzen duten hori.

Itxi gabeko balkoiak, terrazak eta azalera estaliak %50 konputatuko dira.

Sotoa ez da konputatuko, baldin eta lurraren gainetik sabaiko forjatuaren goiko alderaino metro 1 baino gutxiago badago.

FICHAS DE UNIDADES-ZALDUONDO.

S.U.R. - 4.

OBJETO: Ordenación del suelo urbano detallado en la documentación gráfica y definido por el Plan Parcial correspondiente, aprobado definitivamente el 25 de agosto de 2000.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Para poder edificar, será precisa la aprobación del Proyecto de Urbanización. No obstante, podrán simultanearse los trabajos de urbanización y edificación, si bien, para obtener la licencia de Primera Ocupación de las viviendas, será preciso haber terminado la totalidad de la urbanización.

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.
- b.- Destinado exclusivamente a uso no residencial.
 - Tipo 2.- Edificio aislado.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS.

Usos constructivos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar: en tipo 1. Se permiten dependencias anejas como garaje, almacén, trastero y txoko, que computarán como uso compatible.

- Terciario: Equipamiento social: en tipo 2.

- Infraestructuras: Transformador de electricidad, fosa depuradora y equipos de bombeo y depósito de gas propano: en tipo 2.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: Computa como superficie construida en planta baja y primera la definida por las líneas exteriores de los cerramientos.

Los balcones, terrazas y las superficies cubiertas no cerradas, computarán el 50%.

El sótano no computa, siempre y cuando la cara superior del forjado del techo no exceda de 1 m sobre la cota del terreno.

Estalki artekoa konputatuko da altuera libretik 150 zentimetrotik gorakoa denean eta sarbide eta erabilera posibleak dituenean.

- Bizitegiak: 0,15 m²/m². (erabilera osagarriak: 0,10 m²/m²).
- Ekipamendua: 0,30 m²/m².
- Azpiegiturak: 0,10 m²/m².

(eraikitako m²/lur sail garbiaren m²)

Solairuan lur sailak okupa dezakeen gehiengoak:

- Bizitegiak: 25%
- Ekipamendua: 30%

Lur sail eraikigarria: Arau hauek behin betiko onartzean badiren eta erregistratuta dauden guztiak hartzen dira lur sail eraikigarritzat.

Beranduago lurak birbanatuz gero, hurrengo baldintzak kontuan hartuko dira:

- Dagoen lur sailen kopurua ezin izango da handitu.
- Elkarren ondoko lur sailen arteko birbanaketak bakarrik onartuko dira batean eraikigarritasun handiagoa lortu nahi denean (bestearen kalte), eta ateratzen den gutxieneko lur saila 800 m²koa eta gutxieneko frontea 20 metrokoa denean.

Alboetako, aurrealdeko, eta atzealdeko mugetarainoko tartea: Eraikinetik lur sailaren fronterainoko gutxieneko distantzia 7 m-koa izango da eta fondorainokoa, berriz, 3 m-koa Hala ere, udalak zenbait banakako kasutan, aldaketaren bat onar dezake, obren lizentzia ematen den momentuan behar bezala arrazoitu behar dena.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera:

- Bizitegiak: BS + 1 (7 m. erlaitzeraino eta 10 m. gailurreraino).

Sotoak eta estalki artekoa onartzen dira.

- Ekipamendua: BS + 1 (7 m. erlaitzeraino eta 10 m. gailurreraino).

Estalkiak: Bi isurialdekoak edo gehiagokoak izango dira eta gutxieneko malda %25ekoa eta gehienekoa %50ekoa izango da.

Intenbide modura txapitulak onartzen dira, hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Fatxada bakoitzean gehieneko luzera horren %20koa bada eta unitate bakoitzak izan dezakeen gehieneko zabalera 1,50 m izango da.

- Gehieneko altuera 2,60 m-koa izango da, barne forjatuari dago-kionez.

- Eraketa gainerako fatxadaren zuloen eraketaren ardatzetan egin behar izango da.

Estalkiaren materialak, nahitaez, buztintzako teilak gorrixka izan beharko dira.

Hesiak:

Lur sailaren itxitura, bidera ematen duen frontean: Hartziko murrutxoa edo harri naturalezko plakez jantzitako igeltsuzko murrutxoa, 60 zentimetro altu. Murrutxo horrek material bereko bukaera duen basatxoa eduki behar du eta gehenez ere 100 cm altu izango den hesia, metal laminatuzkoa edo forjatuzkoa izango dena.

Oinezkoentzako eta ibilgailuetarako sarreretan ateak sostengatzeko ostikoak onartuko dira, murrutxoaren eraikitze ezaugarri berberak izango dituztenak, edo bestela, estaldurak, hiriko inguruarekin bat datozen teilatu txikiak jarri.

Lur sailaren itxitura gainerako mugetan: Gehenez ere 160 cm altu izango den hesia, metal laminatuzkoa edo metal forjatuzkoa, edo bestela, altuera bereko sare plastifikatu berdea. Ez da derrigor zokatorik jarri behar.

Orube guztiak lerrokadura ofizialean jarriko diren itxitura iraunkorrekin itxi beharko dira. Itxura horien materialek bere egonkortasuna eta egoera onean kontserbatzea bermatu behar dute.

ZUZKIDURETAKO LURRA

XEDEA: Ordenantza hau zuzkiduretako lurtzat kalifikatuta eta perimetroa dokumentu grafikoetan mugatuta duten lur hiritarrea aplikatuko da; bai eta ekipamendu komunitarioko sistematzat grafiatutako lur sailatan ere.

HIRITARTZEKO KARGAK: Zerbitzu eta instalazio hiritarrak burutzea Ordenantza honek araututako zonen ardura duten organismoen zeregina izango da. Obrak gauzatu baino lehen, Udalarari hiritartze proiektua aurkeztuko zaio, obrak egiteko baimena eman dezan.

La entrecubierta computa a partir de 1,50 m de altura libre, siempre que tenga acceso y uso posibles.

- Residencial: 0,15 m²/m² (usos complementarios: 0,10 m²/m²).
- Equipamiento: 0,30 m²/m²
- Infraestructuras: 0,10 m²/m²

(m² construidos/m² de parcela neta)

Ocupación máxima de parcela en planta:

- Residencial: 25%
- Equipamiento: 30%

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas.

En caso de reparcelaciones posteriores, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- No se podrá aumentar el número de parcelas existentes.
- Solo se autorizarán reparcelaciones entre parcelas contiguas que tengan por objeto permitir mayor edificabilidad en una en detrimento de la otra, de forma que la parcela mínima sea de 800 m² y el frente mínimo 20 m.

Separación a los linderos frontales, laterales y testeros: La separación mínima del edificio al frente de parcela será de 7 m, y a los laterales y fondo de 3 m. El Ayuntamiento podrá, no obstante, admitir alguna variación en casos particulares debidamente justificados en el momento de concesión de la Licencia de Obras.

Altura máxima sobre cota rasante:

- Residencial: PB + 1 (7 m a alero y 10 m a cumbre).

Se admiten sótanos y entrecubierta.

- Equipamiento: PB + 1 (7 m a alero y 10 m a cumbre).

Cubiertas: Serán a dos o más aguas, con una pendiente mínima del 25%, y máxima del 50%.

Se autorizan soluciones abuhardilladas con las siguientes condiciones:

- Desarrollo longitudinal máximo en cada fachada del 20% de la misma, con una anchura máxima por unidad de 1,50 m.

- Altura máxima de 2,60 m respecto al forjado inferior.

- La composición deberá desarrollarse a los ejes de composición de los huecos del resto de la fachada.

El material de cubierta será obligatoriamente teja cerámica curva en tonos rojos.

Vallados:

Cierre de parcela en el frente a viario: Murete de mampostería de piedra o albañilería revestida de aplacado de piedra natural de 60 cm de altura con albardilla de remate del mismo material, y verja de altura máxima 100 cm a base de perfiles metálicos laminados o forjados.

En las entradas peatonales y de vehículos se admitirán machones para apoyo de las puertas con las mismas características constructivas que los muretes, así como soluciones de cubrición mediante tejadillos siempre que armonicen con el entorno urbano.

Cierre de parcela en el resto de linderos: Verja de altura máxima 160 cm a base de perfiles metálicos laminados o forjados, o bien malla plastificada en color verde de la misma altura. No es obligatoria la disposición de zócalo.

Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

SUELO DOTACIONAL

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre Suelo Urbano calificado como Dotacional, cuyo perímetro está delimitado en la Documentación Gráfica, así como en las parcelas grafiadas como Sistemas de Equipamiento Comunitario, dentro del Suelo Urbano.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependen 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.

Hauek mantentzea eta zaintzea erakunde sustatzailearen arduraz izango da, hala bategokio, udal korporazioari eskualdatzen dion arte.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA:

Lur sail bakoitzaren erabilera E agiri grafikoan zehazten direnak izango dira. 1/1000.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna:

Kirol erabilera: 0,70

Hezkuntzako, osasuneko, kulturako, aisialdiko, gizarte laguntzako eta administratioko erabilera: 2,00

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/lur sail gordinaren m²).

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: Lur sailen birbaneketatik ateratzen diren lur sail berrien aurrealdeko mugek 25 metro izango dituzte.

Eraikinaren eta aurrealdeko, alboetako eta atzeko mugen arteko gutxieneko tartek: 5 metro, eraikinaren erabilera dela kausa mugaren gainean lerrotatzea komenigarria denetan izan ezik, betiere mugakidearen baimena edukita.

Lur sail bereko eraikinaren arteko gutxieneko tartek: Bien arteko tartea gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Behe solairua gehi bat.

Sestraren gainetik izan dezakeen gehieneko garaiera: 12 metro erlaitzera edo teilatu hegalaria. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean.

Solairuen garaiera libreak:

a.- Gutxieneko garaierak:

a.1.- Behe solairua: 3,00 m.

a.2.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b.- Gehieneko garaierak: erabilera 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 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. Lur sailaren muga ubide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearinoko tartea 5 metrokoa izango da.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B.1 Antolamenduaz kanpo ez dauden eraikinetan (agiri grafikoetan horrela ageri direla), baimenduta dago birgaitzeko eta aldatzeko edozein esku-hartze egitea. Zuzkiduretarako erabilera gorde behar da betiere; baina ekipamendu mota alda daiteke.

Eraikuntzak oin berriko jardunari esleitu zaizkion parametroak osorik ez baditu erabili, honen zabalkuntza onartuko da, parametro hauetaraino iritsi arte.

B.2 Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzeak baizik.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku-hartzeak, betiere, babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzko tituluan xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

USOS PROMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS:

Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica a E: 1/1000.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima:

Uso deportivo: 0,70

Uso educativo, sanitario, cultural, recreativo, asistencial, administrativo: 2,00

(Referido a la relación: m² construidos/ m² de parcela bruta).

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 frontales, laterales y testeros: Se establece en 5 m, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: Baja más una.

Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja: 3,00 m.

a.2.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas: Las demandadas por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.1.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

Cierres de parcela: 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. En el caso de que la parcela lince con un curso de agua, el cierre se separará 5 m de la arista exterior de su margen.

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 no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirá cualquier intervención de modificación y la rehabilitación, conservándose, en todos los casos, el uso dotacional, si bien puede cambiar el tipo de equipamiento.

En caso de que la construcción no haya agotado los parámetros asignados a la intervención de nueva planta, podrá permitirse su ampliación hasta llegar a los mismos.

B.2 En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.

C) 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 concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAIKINEN ERAISPENETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, baimenduta daude edonolako eraistek, zati batekoak nahiz erabatekoak. Hartziko ohiko fatxada duten eraikuntzetan izan ezik. Hauetan fatxada osoa mantendu behar izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, historia ondarea eta natur-guneak babesteari buruzko tituluan xedatutakoa bete beharko da.

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 izango dute.

Oinezkoen guneak; hauen 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. Espaloiek izango duten gutxieneko zabalerak 1,80 metro izango da eta oztoporik gabeko pasabide libreak 1,50 metro dela bermatuko da.

BIDE KOMUNIKAZIOAK

Bide Komunikazioen Sistema Orokorriari atxikitako lurretan berezkoak diren erabilerak eta jarduerak onartuko dira.

Errepideetan, ekainaren 25eko 20/90 Foru Arauan (Arabako errepeidena) ezarritakoa bete beharko da.

Landa bideak 6/1995 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta kontserbatzeari buruzkoa, arautuko ditu (Arabako Foru Aldundiak, 1984ko abenduaren 4an Ohiko bilkuran hartutako erabakia).

HIRITARTZEA: Bide Komunikazioen Sistema Orokorriaren ondoren dauden lur sailen aurreko alde 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.

**IX. TITULUA. ONDARE HISTORIKO 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 aldaketak edo zaharberritzea jakinarazi behar zaio, dagokion baimena jaso ahal izateko, ondasunak suntsitzea erabari debekatuta dagoelarik.

Katalogatutako Ondasun Higiezinak lortutako babes mailak baimendutako jardunak arautuko ditu, hala xedatzen baitu Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu eta Herrilan Sailaren uztailaren 30eko 214/96 Dekretuak (hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduerak babestuei buruzkoa. 1996ko abuztuaren 13ko EHAA).

142. artikulua.- Historia eta arkitektura ondarea.

Zalduondo udalerriko arkitektura ondareari dagokion kultura intereseko ondasun higiezinaren zerrenda ematen da honekin batera. Zerrendan, lehendabizi, honakoak jaso dira: gaur egun legearen babesa duten elementuak, monumentu izendatu dituzten ondasunak direlako, edo Done Jakueren Bideko Monumentu Multzoari lotutako elementuen zerrendan sartuta daudelako.

Bigarrenik, hauek sartu dira: eskualde edo udalerriri esparruan kulturaren aldetik interes nabarmeneko balioa duten elementuak, hala ere autonomia Erkidegoaren esparruko ondarearen elementutzat jo ez direnak.

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.

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. A excepción de aquellos edificios con fachadas de piedra tradicional, en cuyo caso deberá conservarse la totalidad de dicha fachada.

En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.

SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre:

Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.

Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas de elementos adecuados para tal función.

Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación (aceras).

URBANIZACIÓN: Todos los espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento, pero deberán ser urbanizados y cedidos por su actual propietario gratuitamente, a la vez que realiza la edificación de la parcela de la que forman parte. Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,80 m, asegurándose un paso libre de obstáculos de 1,50 m.

COMUNICACIONES VIARIAS

En los terrenos adscritos al Sistema General de Comunicaciones Viarias, se permitirán los usos y actividades que les son propios.

En las carreteras regirá la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En los Caminos Rurales regirá la Norma Foral 6/1995 para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo adoptado por la Excm. Diputación Foral de Álava, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de diciembre de 1984).

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.

**TÍTULO IX.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL
PATRIMONIO HISTÓRICO 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 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 Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Artículo 142.- Patrimonio Histórico Arquitectónico

Se adjunta la Relación de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural correspondientes al Patrimonio arquitectónico del Municipio de Zalduondo en la que se recogen en primer lugar, los elementos que gozan en este momento de protección legal, por su condición de Bienes declarados Monumentos Calificados, o por encontrarse incluidos en la relación de elementos vinculados al Conjunto Monumental del Camino de Santiago.

En segundo lugar, 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.

Además de las intervenciones señaladas a continuación, podrá 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.

158. artikuluko Katalogoan sartutako higiezin hondakinak kasu hauetan baino ez dira aintzat hartuko: Euskal Kultura Ondareari buruzko Legeko 36.3 artikuluan xedatutako kasuetan.

Babes neurriez ari garela, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeko III. Tituluan adierazitakoa gora behera, ondasun horietan honako esku-hartzeak baimenduko dira:

1.- SAILKATUTAKO ETA INBENTARIOKO ONDASUN KULTURALAK.

a) Done Jakue bideari atxikitako ondasunak:

Ondasun mota horretan ahalbidetuko diren esku-hartzeak Done Jakueren Bidearen eta Monumentu Multzoko gisa Hari Lotutako Elementuen Babes Araubidean ezartzen diren izango dira. Honakoak dira, hurrengo elementuetarako:

a.1.- Bide trazatua, Bidearen euskarriztat:

Programatu gabeko lur landatar eta hiritargarran diren eta Done Jakueren Bideko ibilbide diren bideetarako (asfaltatuak eta asfaltatu gabeak), bi babes muga definitzen dira:

- Zorguneko zona.
- Atxikipen zona.

Zorguneko zona izango da bidearen alde bakoitzeko lur zati paraleloa, 3 m-ko zabaleran, eta bidearen lurren berdinketaren muturretik hasita.

Done Jakueren bideko atxikipen zona izango da bidearen alde bakoitzeko lur zati paraleloa, eta zorguneko zonaren mugak eta bidearen lurren berdinketaren muturretik hasita 30 m-ra dagoen lerroak mugatuko dute.

Done Jakueren Bidea errepidetzat jotzen ez diren programatu gabeko lur hiritargari edo landatarrean diren bide trazatuetatik igarotzen den tokietan, debekatuta dago motor bidezko edozein ibilgailuren zirkulazioa. Salbuetsita geratzen dira, babes araudi hau indarrean sartzen denean, finka edo baserriren batera sartzeko bide bakarrek diren zatiak.

Zorguneko zonan honako xedapenak aplikatuko dira:

a) Baso mozketak eta soilketak debekatuta daude. Era berean, debekatuta dago edozein edozein espezie landatzea.

b) Eraikuntzakoak ez diren erabilerak:

- Debekatuta daude meategi ustiaketak, harri eraztea, eta harrobiak.
- Debekatuta daude lur mugimenduak, hurrengo epigrafean baimentzen diren azpiegiturak ezartzeagatik sortutakoak izan ezik.

c) Eraikuntzako jarduerak:

- Azpiegiturak eta zerbitzuen eroanbideak gauzatea baimendu ahal da. Horretarako, baimena eskatu beharko da dagokion aldundiko kultura saillean, eta horrekin batera, sortuko den eragin eta Bidea behar bezala ordezkatzeko hartu beharreko neurriak jasotzen dituen proiektu osoa aurkeztu beharko da.

- Gainerako guztiak debekatuta daude.

Atxikipen zonan honako xedapenak aplikatuko dira:

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilerak:

- Debekatuta daude meategi ustiaketak, harri eraztea, eta harrobiak.
- Debekatuta dago baso soilketa.
- Lur mugimendua, luberria, zur aprobetxamendua... dakartzen baimendu ahal da, betiere, foru aldundi egokiko kultura sailaren berriazko baimena badute.

b) Eraikuntzako jarduerak:

- Bidea eta haren ingurua kontserbatzeari, hobetzeari eta haiez gozatzeari lotutako azpiegitura eta instalazioak baimendu ahal da. Horretarako, berriazko baimena eskatu beharko da foru aldundi egokiko kultura saillean.

Bidea lur hiritarreko kale batetik igarotzen bada, haren zabalerakoa dela joko da, eta ezinezkoa izango da, bide trazatuko aldaketak kausa, kale hori kentzea.

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.

En cuanto a las medidas de protección, 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 CULTURALES CALIFICADOS E INVENTARIADOS.

a) Bienes afectos al Camino de Santiago:

Las intervenciones permitidas en este tipo de bienes serán las expuestas en el Régimen de Protección del Camino de Santiago y de los Elementos a él afectos como Conjunto Monumental, y que para los siguientes elementos son:

a.1.- Trazado viario como soporte del Camino:

Para el caso de caminos, asfaltados o no, en suelo rústico y urbanizable no programado y que resulten soporte del itinerario del Camino de Santiago, se definen dos límites de protección:

- Zona de Servidumbre.
- Zona de Afección.

Se define como zona de servidumbre una franja de terreno paralela a cada lado del camino en una anchura de 3 m medidos desde el borde de la explanación en que se asiente el camino.

Se define como zona de afección del Camino de Santiago una franja de terreno paralela a los bordes del camino y delimitada por el límite de la zona de servidumbre y una línea situada a 30 m del borde de la explanación en que se asiente el camino.

En el espacio ocupado por el Camino a su paso por los trazados viarios en suelo rústico o urbanizable no programado que no sean considerados carreteras, queda prohibido el tráfico de cualquier vehículo a motor, excepto en aquellos tramos en que a la entrada en vigor del presente régimen de protección, sirvan como vial de acceso único a alguna finca o caserío.

Para la zona de servidumbre serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Quedan prohibidas las talas y matarrasas. Asimismo, se prohíbe la plantación de cualquier especie leñosa.

b) Actividades no constructivas:

- Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras.
- Quedan prohibidos los movimientos de tierra salvo los devidos de implantación de infraestructuras autorizadas por el epígrafe siguiente.

c) Actividades constructivas:

- Podrán autorizarse la ejecución de infraestructuras y conducciones de servicios, para lo que habrá de solicitarse permiso al Departamento de Cultura de la Diputación correspondiente, acompañado de proyecto completo en el que se contemple el impacto causado y las medidas a tomar para la sustitución del Camino en las debidas condiciones.

- Quedan prohibidas todas las demás.

Para la zona de afección serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Actividades no constructivas:

- Se prohíbe la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras.
- Se prohíbe la corta a hecho.

- Podrán autorizarse aquellas que impliquen movimiento de tierras, roturación, aprovechamiento maderero y de leña etc.. siempre que cuenten con permiso expreso del Departamento de Cultura de la Diputación Foral correspondiente.

b) Actividades constructivas:

- Podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, para lo que se solicitará permiso expreso al Departamento de Cultura de la Diputación Foral correspondiente.

Quando el Camino discorra por suelo urbano a lo largo de una calle deberá entenderse que aquél resulta ser en la totalidad de ancho de ésta, y será imposible eliminar dicha calle por una modificación del trazado viario.

a.2.- Higiezinak:

- Babes ertaina:

Higiezinaren kontserbazioa ahalbidetuko du eta haren funtzionaltasuna bermatuko du. Orobat, formako eta egiturako elementu tipologikoak errespetatuko ditu, honako jarduketan bitartez:

a) Itxura arkitektonikoa balioztatzea honako hauek kontuan hartuta:

- Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea, eta azken horietan baoak irekitzea, betiere konposizioaren batasuna aldatzen ez bada.

- Barrualdeko espazioak zaharberritzea, eta forjatuen kotak aldatzea, baldin leihoen kotak eta erlaitzaren lerroen kotak bere horretan mantentzen badira.

b) Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak sendotzea, eta hala badagokio, haien ordez beste batzuk jartzea; halakoetan, forjatuen kotak aldatu ahalko dira, eraikuntzaren zati handi batean.

c) Aurreko idatz zatiko c) eta d) puntuetan zehaztutakoak.

Babes eta kategoria honetan, honako elementu hauek daude: San Saturdi Tolosakoaren parrokia eliza eta San Julian Aistrakoaren basiliza.

- Oinarrizko babesa:

Babes erregimen hori honakoei zuzentzen zaie:

a) Akabera elementuak konpondu edo aldatzea; eta higiezinari bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak eta instalazio egokiak (indarrean den legediaren arabera) mantendu edota emateko, argiztatze eta aireztatze baldintzak hobetzea, honako jarduketan bitartez:

- Fatxadetako itxura aldatzeko lan txikiak egin daitezke, eta aldaketa horiek lehendik dauden baoetan eta egin beharreko bao berrietan eragina izan dezakete, betiere, azalera erabilgarriak lehendik duen banaketa eta fatxadetako konposaketa aldatzen ez dituzten heinean.

- Estalkia konpon daiteke, eta, hala dagokionean, uhalak edo egiturazko bestelako elementuak ordezkatu, betiere, diseinua mantenduta.

- Eraikineko edozein elementutan irazgaiztasun lanak egin daitezke.

- Fatxadako, balkoietako hegalkinetako, begiratokietako, erlaitzetako eta sarbide ateetako arotz lanak ordezka daitezke. Lehen zegoen materialaren eta diseinuaren antzekoa jarri behar da horrelakoetan, material berria lehengoa baino hobea denean, material berria jartzea eskatzen duenean izan ezik.

- Akaberako elementuren bat konpontzeko lanak egin daitezke, baldin eta eraikinaren egiturakoak edo erresistentziakoak ez badira.

- Eraikinaren banaketari eragiten ez dieten edota hura aldatzen ez duten barrualdeko obrak (zoruak entokatu, pintatu, konpondu edo ordezkatu...).

- Aurrekoen antzeko garrantzia duten beste edozein obra.

b) Higiezinaren egonkortasuna hobetzea, azpiegiturako elementuak berriztatuta eta ordezkatuta, eta betiere, honako baldintzetan:

- Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak kendu eta beste batzuk jartzea, beste material batekoak izan arren, eta egituraren eta zimenduaren egonkortasuna eta segurtasuna areagotzeko balio duen beste edozein lan egitea.

- Egiturako elementuak aldatzeko obrek forjatuen kota aldatu ahalko dute pixka bat, eta erlaitzarenak eta leihoenak mantendu egin beharko dituzte.

- Sendotzeko obrak gauzatu ostean, desmuntatu diren zonak berregin beharko dira, lehengo forma eta banaketa baldintzetan.

c) Gehigarri degradatzaileak edo kanpoaldea estaltzeko tratamendurako ezegokiak kentzea.

Babes berezi horretan sartzen dira, Zalduondo udalerrian, hurrengo elementuak: San Adrianeko basiliza eta Txarosteko zubia.

a.3.- Beste elementu hiritar batzuk:

Aplikatzekoa den babesa honako preskripzioetan oinarritzen da:

a.2.- Inmuebles:

- Protección media:

Posibilitará la conservación del inmueble y asegurará su funcionalidad, respetando sus elementos tipológicos formales y estructurales por medio de las siguientes actuaciones:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico por medio de:

- La restauración de sus fachadas externas e internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no alteren la unidad de la composición.

- La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de cotas sus forjados, siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los puntos c) y d) del apartado anterior.

Se incluyen en este nivel de protección y categoría los siguientes elementos: Iglesia Parroquial de San Saturnino de Tolosa y la Ermita de San Julián de Aistra.

- Protección Básica:

Este régimen de protección va dirigido:

a) La reparación o sustitución de los elementos de acabado, así como, para mantener y dotar a los inmuebles de las condiciones mínimas de habitabilidad, instalaciones correctas conforme a la normativa vigentes, mejora de las condiciones de iluminación y ventilación, mediante las siguientes actuaciones:

- Pequeñas obras de modificación del aspecto de fachadas afectando la modificación de huecos o apertura de otros nuevos, cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de fachadas.

- Obras de reparación de cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

- Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

- Obras de sustitución de carpinterías de fachada, voladizos, balcones, miradores, cornisas, puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

- Obras con objeto de reparar algún otro elemento de acabado siempre que no tenga función estructural resistente.

- Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio (revoco, pintura, reparación o sustitución de solados, etc..)

- Cualquier otra obra de importancia análoga a las anteriores.

b) La mejora de la estabilidad del inmueble por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales con las siguientes condiciones:

- Sustitución de elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

- Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las de cornisa y ventanas.

- Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación deberán rehacerse las zonas desmontadas en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban.

c) La eliminación de añadidos degradantes o de tratamiento indebidos de revestimiento exterior.

Se incluyen en este nivel de protección dentro del municipio de Zalduondo los siguientes elementos: la Ermita de San Adrián y el Puente de Txaroste.

a.3.- Otros elementos urbanos:

El nivel de protección aplicable consiste en las siguientes prescripciones:

- Hondatutako zatien eraberritze filologikoaren bitartez, eragindako zatien jatorrizko egoera berrezartzea.

Material euskarriarentzat (harria, metala) erasokorrak ez diren berreskuratze teknikak ahalbidetuko dira. Hala, ez dira baimentzen urrezko edota hondarrezko presio zorrotaden bidezko garbiketak, ez eta konkrezioak berrezartzeko, soluzio kimikoak erabiltzea ere.

Falta diren zatiak harri beraren hautsarekin eta erretxina epoxidikoekin beteko dira.

Desmuntatzeak beharrezkoak izanez gero, dagokion aldundiaren baimena beharko dute, eta modu kontrolatuan egin beharko dira.

- Duela gutxi egindako eranskin eta bestelako obra degradatzaileak kendu egin behar dira, baldin eta interes handirik ez badute, edo elementuaren historia eta arte ezaugarriekin bat ez badatoz.

Babes berezi horretan sartzen dira, Zalduondo udalerrian, hurrengo elementuak: Zubizabaleko zubia eta Zubizabal terminoko gurutza.

b) Euskal Autonomia Erkidegoak arkitekturako ondasun izendatutakoak, edo izendatzeko izapideetan direnak.

Lazarraga jauregian (uztailaren 17ko 265/1984 Dekretuaren bitartez monumentu historiko-artistikoa aitortu zena eta 7/1990 Legeak, Euskal Kultur Ondarearena, Lehenengo Xedapen Gehigarrian, Kultur Ondasun Kalifikatuaren erregimena eman ziona) zientziarako zaharberritze lanak eta kontserbatzeko zaharberritze lanak onartzen dira.

Andoni-Luzuriaga jauregian (1999ko ekainaren 17ko agindu bidez Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean Kultur Ondasun aitortua eta Monumentu kategoriatu hartu zuena) kontserbatzeko zaharberritze lanak onartzen dira.

2.- UDALERRIAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ONDASUN HIGIEZINAK.

Udalerrian babesteko proposatutako ondasunetarako, obrak baimenduko dira, betiere, haien bolumetria, kanpoaldeko itxura eta oinarriko tipologia- eta egitura-banaketa errespetatzen badituzte, eta obrak —308/2000 Dekretuari jarraituz— eraberritze kategoriakoak badira.

143. artikulua.- Arkeologia ondarea.

1.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK BALIZKO ARKEOLOGIA GUNE IZENDATUTAKO ZONAK (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena. EHAA, 128. zenbakia, 1997ko uztailaren 7koa)

Zalduondoko udalerrian barruan, hondar arkeologikoak dituztela uste den 6 eremu, orube edo eraikin daude, eta lege babesa jaso dute, 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenaz (EHAA, 128. zenbakia, 1997ko uztailaren 7koa) balizko arkeologiagune izendatuta.

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren bitartez garatua) 49. artikulua aplikatuko da. Horren bitartez, balizko arkeologiaguneak zehazteko araudia ezarri da. Bestalde, ustez aztarna arkeologikoak dauden zonetan egitera doazen obren sustatzaile eta jabeak, zonaren balio arkeologikoari eta obrak zonan izan dezakeen eraginari buruzko estudioa ematera behartzen ditu. Gero, Arabako Foru Aldundiaren eskumenekoa da proiektu arkeologikoa beharrezkoa den edo ez zehaztea.

2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ARKEOLOGIA GUNEAK. (7/90 Legeko 45.5 artikulua aplikatzea gomendatzen da)

Zalduondoko udalerrian, epe laburrera Kultura Ondasun Kalifikatuaren Erregistroan edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzeko espedienteak egingo zaien aldeak edo indusketak daude.

Hiri Antolamenduko Arauetako dokumentuan, Kultur Ondareko Katalogoaren barruan, zerrendatzeko arkeologia zona gisa jasoko dira, eta kautelaz aplikatuko zaie 7/1990 Legeak 45.5 artikuluan ezarritzen duen babes araubidea.

144. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

Ondarearen katalogoa honela aldatuko da:

a) Arau hauek aldatuz.

b) Automatikoki, egoera hauetan:

- Restablecimiento del estado original de las partes alteradas a través de la reconstrucción filológica de las partes destruidas.

Se autorizará el empleo de técnicas de recuperación no agresivas con el material de soporte (piedra, metal) de tal suerte, que no se permite la limpieza a base de chorros de agua o arena a presión, ni la utilización de soluciones químicas para el restablecimiento de concreciones.

Los reintegrados de faltas de efectuarán con polvo de la misma piedra y resinas epoxídicas.

Caso de ser necesarios los desmontajes se efectuarán con autorización de la Diputación correspondiente y de manera controlada.

- Eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características histórico - Artísticas del elemento.

Se incluyen en este nivel de protección dentro del municipio de Zalduondo los siguientes elementos: el Puente Zubizabal y la Cruz de Término Zubizabal.

b) Bienes declarados o incoados arquitectónicos por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

En el Palacio Lazarraga, declarado Monumento Histórico-Artístico mediante el Decreto 265/1984 de 17 de julio, con consideración de Bien Cultural Calificado en base a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, se permiten las intervenciones de restauración científica y restauración conservadora.

En el Palacio Andoni-Luzuriaga, calificado como Bien Cultural con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco mediante Orden de 17 de junio de 1999, se permiten las intervenciones de restauración conservadora.

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 143.- Patrimonio Arqueológico

1.- 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 128 de 7 de Julio de 1997).

Se conocen hoy dentro del término municipal de Zalduondo un total de 6 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 por Resolución de 26 de mayo de 1997 (BOPV número 128 de 7 de Julio de 1997).

Será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretenden realizar en esas zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario ó no el proyecto arqueológico.

2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO. (Se recomienda la aplicación del artículo 45.5 de la Ley 7/90).

Existen, dentro del término municipal de Zalduondo, zonas o 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.

Se recogerán en el documento de Normas Subsidiarias, dentro de su Catálogo de Patrimonio Cultural, como Zonas Arqueológicas a Inventariar o Calificar y se les aplicará, de forma cautelar, el Régimen de Protección que establece la Ley 7/1990 en el artículo 45.5.

Artículo 144.- Modificación del Catálogo.

El catálogo de patrimonio se modificará:

a) Mediante la modificación de las presentes Normas.

b) Automáticamente cuando:

- Higiezinaren bat kultura ondasun kalifikatu izendatzen denean. Halakoetan, 211. 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 parajeenetan.

- 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, deskatalogatuzat edo, hala badagokio, duen egoera berriaren arabera katalogatuzat joko da.

145. artikulua.- Katalogoa.

1.- HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA

Zalduondoko udalerriko historia eta arkitektura ondareari dagozkion kultura intereseko ondasun higiezinaren zerrenda doa honekin batera.

1.1.- Euskal Autonomia Erkidegoak izendatutako ondasun higiezinak, edo izendatzeko izapideetan direnak.

1.1.1.- Arkitekturako elementu izendatutako monumentu multzoak, edo izendatzeko izapideetan direnak.

Done Jakueren bidea

IZENA	HERRIA
1. San Saturdi Tolosakoaren parroquia eliza	Zalduondo
2. San Julian Aistrakoaren eta Santa Basilisaren basiliza	Aistra
3. San Adrian basiliza	Zalduondo
13. Txarosteko zubia	Zalduondo
14. Zubizabaleko zubia	Zalduondo
21. Zubizabaleko gurutzeta	
23. Berokiako gurutzeta	
29. Erromesen antzinako ospitalea	Zalduondo

1.1.2.- Arkitekturako elementu izendatutako monumentuak edo monumentu multzoak, edo izendatzeko izapideetan direnak.

IZENA	HERRIA
5. Lazarraga jauregia (265/1984 Dekretua, uztailaren 17koa)	Zalduondo
10. Andoin-Luzuriaga jauregia (1999ko ekainaren 17ko Agindua)	Zalduondo

1.2.- Udalerrian babesteko proposatu diren ondasun higiezinak.

IZENA	AUZO
11. Txarosteko errota	Errotalde
19. Bolatokia	Iloa
24. Iturria eta latsarria	Txaroste
4. San Blasen eta Santa Luziaren basiliza	Zalduondo
7. Etxea, z/g	Zalduondo
12. Uribe zubia	Zalduondo
16. Goikoalde baserria, 60	Zalduondo
17. Arbinatea baserria, 48	Zalduondo
18. Iloa baserria, 70	Zalduondo
22. Gurutze bidea	
25. Medioko uraska.	
26. Arbinatea etxea, 50	
27. Goitialea etxea, 23-24	
28. Guano zubia	

1.3.- Euskal Autonomia Erkidegoak kalifikatzeko dituen ondasun higiezinak.

IZENA	AUZO
6. Zalduondo etxea	Zalduondo
8. Arbin etxea, z/g	Zalduondo
9. Udala	Zalduondo
15. Montemayor baserria	Zalduondo
20. Erlategiko gurutzeta	

- Algún inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el Artículo 211.

- 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 145.- Catálogo

1.- PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO.

Se adjunta la relación de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural correspondientes al Patrimonio Histórico Arquitectónico del Municipio de Zalduondo.

1.1.- Bienes Inmuebles Declarados o Incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.1.1.- Conjuntos Monumentales Declarados o Incoados Arquitectónicos.

Camino de Santiago

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD
1. Iglesia Parroquial de San Saturnino de Tolosa	Zalduondo
2. Ermita de San Julián de Aistra y Santa Basilisa	Aistra
3. Ermita de San Adrián	Zalduondo
13. Puente Txaroste	Zalduondo
14. Puente Zubizabal	Zalduondo
21. Cruz de Término Zubizabal	
23. Cruz de Beroquia	
29. Antiguo Hospital de Peregrinos	Zalduondo

1.1.2.- Monumentos/Conjuntos Monumentales Declarados o Incoados Arquitectónicos.

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD
5. Palacio Lazarraga (Decreto 265/1984 de 17 de julio)	Zalduondo
10. Palacio de Andoin-Luzuriaga (Orden de 17 de junio de 1999)	Zalduondo

1.2.- Bienes Inmuebles Propuestos para ser Protegidos a Nivel Municipal.

DENOMINACIÓN	BARRIO
11. Molino de Txaroste	Errotalde
19. Juego de Bolos	Iloa
24. Fuente-Lavadero	Txaroste
4. Ermita de San Blas y Santa Lucía	Zalduondo
7. Casa s/n	Zalduondo
12. Puente Uribe	Zalduondo
16. Caserío Goikoalde, 60	Zalduondo
17. Caserío Arbinatea, 48	Zalduondo
18. Caserío Iloa, 70	Zalduondo
22. Via Crucis	
25. Fuente-Abrevadero de Medio.	
26. Casa Arbinatea, 50	
27. Casa Goitialea, 23-24	
28. Puente Guano	

1.3.- Bienes Inmuebles Pendientes de Calificación por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DENOMINACIÓN	BARRIO
6. Casa Zalduondo	Zalduondo
8. Casa Arbin s/n	Zalduondo
9. Ayuntamiento	Zalduondo
15. Caserío Montemayor	Zalduondo
20. Cruz de Término Erlategi	

2.- ARKEOLOGIA ONDAREA.

2.1.- Euskal Autonomia Erkidegoak balizko arkeologiagune izendatutako zonak (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko martxoaren 26ko Ebazpena). EHAA, 129. zenbakia, 1997ko uztailaren 8koa).

2. Ametzaga eta Lazarragarren dorrea (E)
3. Erromesen ospitalea (A)
5. Santa Luzia basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
6. Santa Marina basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
7. San Blas basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E)
9. San Julian Aistrakoaren herrixka (E)

2.2.- Euskal Autonomia Erkidegoak monumentutzat edo monumentu multzotzat izendatzeko proposatutako arkeologia zonak.

1. San Saturdi Tolosakoaren eliza (B)
8. San Julian Aistrakoaren tenplua eta hango nekropolia (E)

X. TITULUA. EKONOMIA ETA FINANTZA ESTUDIOA

Hirigintza Planeamenduei buruzko Araudiko 97. artikuluan ezarritakoaren arabera, hiri antolamenduko arauetarako ez da eskatzen jardun programarik ez eta ekonomia eta finantzaketa estudiorik ere. Hala ere, Auzitegi Gorenaren 1992ko urtarrilaren 21eko ebazpenaren 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.

Horretarako, eta bideragarritasuna bermatzearen Zalduekoko pilotalekuaren inguruan honako arau hauek elizaren inguruan xedaturiko espazio libreen sistema orokorrari, bada, Zalduekoko Udalak honako zenbatespenak sartu beharko ditu, urteroko aurrekontuetan, arestian aipatutako kontzepturako:

2003. urtea: 20.000 euro.
2004. urtea: 21.400 euro.

Aurrekontuko partida horiek Udalari, sektore hiritargarri horietako esku-hartzearen ondorioz, dagozkion mozkin aprobetxamenduen lotutako irabazitiek lortuko dira.

KUDEAKETA FITXAK: LUR HIRITARRA**HIRI ANTOLAMENDUKO UDAL ARAUAK****ZALDUONDOKO UDALA****FITXA ZENBAKIA: 1**

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 1.897 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 717 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,40 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Ez (0,38 m²/m² < 0,40 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA:

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.

ERAIKUNTZAKO GEHIENENKO LERROA: 3 m, lur sailaren itxituratik; eta 12 m, Uiar ibaiaren 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: HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABATEGIN ARTE.

OHARRAK: DAGOEN PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILA BI LUR SAILETAN ZATI DAITEKE. LUR SAIL BERRIETAN, FAMILIA BAKARREKO 2 ETXEBIZITZA BAKARTU ERAIKI DAITEZKE.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEAN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 2

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

LUR SAILAREN AZALERA: 788 m². (gutxi gorab.)

2.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

2.1.- 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 129 de 8 de julio de 1997).

2. Torre de los Ametzaga y Lazarraga (E)
3. Hospital de peregrinos (A)
5. Ermita de Santa Lucía (sin estructuras visibles) (E)
6. Ermita de Santa Marina (sin estructuras visibles) (E)
7. Ermita de San Blas (sin estructuras visibles) (E)
9. Poblado de San Julián de Aistra (E)

2.2.- Zonas Arqueológicas Propuestas para Declarar Como Monumentos/Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. Iglesia de San Saturnino de Tolosa (B)
8. Templo y Necrópolis de San Julián de Aistra (E)

TÍTULO X.- 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 del Sistema General de Espacios Libres, previsto en las presentes Normas en el entorno del Frontón de la localidad de Zalduekoko, el Ayuntamiento de Zalduekoko deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales anuales las siguientes estimaciones para el concepto anteriormente mencionado:

Año 2003: 20.000 euros.
Año 2004: 21.400 euros.

Estas partidas presupuestarias se obtendrán del beneficio ligado a los aprovechamientos lucrativos correspondientes al Ayuntamiento en su intervención en los sectores urbanizables.

FICHAS DE GESTIÓN-SUELO URBANO**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL****AYUNTAMIENTO DE ZALDUONDO****NÚMERO FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.897 m² (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 717 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: No (0,38 m²/m² < 0,40 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACIÓN:

EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.

DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-2

LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 m de eje de calle.

LÍNEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela y 12 m de margen de Río Uiar.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS 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: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, EN LA PARCELA SE PERMITIRÁ LA DIVISIÓN EN DOS SUBPARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

NÚMERO FICHA: 2

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 788 m² (Aprox.)

AZALERA ERAIKIA: 802 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
 ta): 0,40 m²/m².
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (1,02
 m²/m² > 0,40 m²/m²)
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA:
 ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza, eraikin nagusian.
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek
 etxebizitza bakartu 1.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZAKO GEHIENEO 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: SLC: Kalea.
 TOKIKO SISTEMAK: BESTE BATZUK: HIRITARTZEKO KARGAK:
 BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRI-
 TARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: DAGOEN PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILE-
 AN, ERAIKIN NAGUSIAN, 3 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMEN-
 DUKO DA.
 NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA,
 JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 3

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 LUR SAILAREN AZALERA: 616 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 616 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
 ta): 0,40 m²/m².
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (1 m²/m²
 > 0,40 m²/m²)
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA: ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabi-
 lioia.
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia biko etxe-
 bizitza bakartu 1.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 3.
 ERAIKUNTZAKO GEHIENEO 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.
 BESTE BATZUK: HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZ-
 TIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT
 EGIN ARTE.
 OHARRAK: DAGOEN PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILE-
 AN FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHAL IZAN-
 GO DA.
 NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA,
 JABEAREN JARDUERAK DIRAUCEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 4

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 LUR SAILAREN AZALERA: 876 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 694 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatu-
 ta): 0,40 m²/m².
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (0,79
 m²/m² > 0,40 m²/m²)
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA:
 ERAIKIN NAGUSIA: 4 etxebizitza.
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarrek
 etxebizitza bakartu 1.
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-3012 errepearen arda-
 zetetik 5,3.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 802 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (1,02 m²/m² >
 0,40 m²/m²)
 INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
 REHABILITACIÓN:
 EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas en edificio principal.
 EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.
 DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda
 unifamiliar aislada.
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-2
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 m de eje de calle.
 LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)
 RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de uni-
 dades - NORMATIVA URBANÍSTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.
 CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COM-
 PLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN
 EXISTENTE, EN LA PARCELA SE PERMITIRÁ LA REHABILITACIÓN
 DE 3 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.
 EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS
 DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

NÚMERO FICHA: 3

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA PARCELA: 616 m² (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 616 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (1 m²/m² >
 0,40 m²/m²)
 INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
 REHABILITACIÓN: EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.

DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda
 bifamiliar aislada.
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-2
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 3 m de eje de calle.
 LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)
 RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de uni-
 dades - NORMATIVA URBANÍSTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.
 CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COM-
 PLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN
 EXISTENTE, EN LA PARCELA SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN
 DE 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.
 EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS
 DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

NÚMERO FICHA: 4

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA PARCELA: 876 m² (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 694 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,79 m²/m² >
 0,40 m²/m²)
 INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
 REHABILITACIÓN:
 EDIFICIO PRINCIPAL: 4 Viviendas.
 EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.
 DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda
 unifamiliar aislada.
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-2
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,3 m de eje de A-3012.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIERA: 7,00. (B+1)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

BESTE BATZUK: HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: DAGOEN PABILIOIA ERAITSIZ GERO, LUR SAILEAN, ERAIKIN NAGUSIAN, 4 ETXEBIZITZA BIRGAITZEA BAIMENDUKO DA.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

FITXA ZENBAKIA: 5

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 2.356 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,40 m²/m²

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza bakartu.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN 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 UNITATEA HIRU LUR SAILETAN ZATITU AHALKO DA. FAMILIA BAKARREKO 3 ETXEBIZITZA BAKARTU EGIN AHALKO DIRA.

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINEN NAHITAEZKO ERAISKETA.

FITXA ZENBAKIA: 6

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 360 m². (gutxi gorab.)

AZALERA ERAIKIA: 360 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,40 m²/m².

MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (1 m²/m² > 0,40 m²/m²)

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

BIRGAITZEA: ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nekazaritzako pabilioia.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: 5,30, A-3012 errepidearen ardatzetik; eta 4,8 m, kalearen ardatzetik.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIERA: 7,00. (B+1)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-3012 toki errepidea.

TOKIKO SISTEMAK: SLC: Kalea.

HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.

OHARRAK: LEHENDIK DAGOEN PABILIOIA ERAITSIZ GERO, JU-2 JARDUN UNITATEAN FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHAL IZANGO DA.

NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, JABEAREN JARDUERAK DIRAUEEN BITARTEAN.

LUR SAILERAKO SARBIDEA EZ DAITEKE A-3012 TOKI ERREPIDETIK ZUZENEAN IZAN.

FITXA ZENBAKIA: 7

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 1.041 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta) 0,40 m²/m².

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS 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: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, EN LA PARCELA SE PERMITIRÁ LA REHABILITACIÓN DE 4 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

NÚMERO FICHA: 5

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 2.356 m² (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m²

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares aisladas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R. - 2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS 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-1, PERMITIRÁ LA DIVISIÓN EN 2 SUBPARCELAS, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

DEMOLICIÓN OBLIGATORIA DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

NÚMERO FICHA: 6

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 360 m² (Aprox.)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 360 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (1 m²/m² > 0,40 m²/m²)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACIÓN: EDIFICIOS AUXILIARES: Pabellón agrícola.

DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,30 m de eje de A-3012 y 4,8 m de eje de calle.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera Local A-3012.

SISTEMAS LOCALES: S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL PABELLÓN EXISTENTE, LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO.

EL ACCESO A LA PARCELA NO SERÁ DIRECTO DESDE LA CARRETERA LOCAL A-3012.

NÚMERO FICHA: 7

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.041 m² (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: 3 m, lur sailaren itxuratik; eta 5 m, iturburuko uraren hoditik.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAERA: 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 UNITATEA EZIN DA ZATITU, ETA FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT EGIN DAITEKE.

FITXA ZENBAKIA: 8

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

UNITATEAREN AZALERA: 797 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,40 m²/m².**BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:**

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur sailaren itxuratik 3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAERA: 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: LUR SAIL HONETAN FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA BAKARTU BAT ERAIKI AHAL IZANGO DA ETA HIRIGINTZAKO PARAMETRO GUZTIAK BETE BEHAR IZANGO DIRA.

ZUZENEKO SARBIDEA EGIN BEHAR ZAIO KALETIK, ONDOKO LUR SAILAREN BATEKIKO JARDUN UNITATEAREKIN.

FITXA ZENBAKIA: 9

LUR-SAIL MOTA: Bete gabe

LUR SAILAREN AZALERA: 134 m². (gutxi gorab.)

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,40 m²/m².**BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:**

OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BLH-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Badago.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur sailaren itxitura.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAERA: 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 ATXIKITA EGIN DAITEKE ERAIKINA, EDO AUZOKO EDOZEIN LUR SAILI ERAIKIGARRITASUNA TRANSFERITU.

FITXA ZENBAKIA: 10

LUR-SAIL MOTA: Finkatua

UNITATEAREN AZALERA: 518 m². (gutxi gorab.)AZALERA ERAIKIA: 714 m².

ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak

GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (lur sail gordinari aplikatuta): 0,40 m²/m².MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai (1,38 m²/m² < 0,40 m²/m²)**BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:**

BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza.

ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Nahitaez eraistekoak.

MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia biko etxebizitza bakartu 1.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-2

LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: Kalearen ardatzetik 4,8.

ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur sailaren itxuratik

3 m.

SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAERA: 7,00. (B+1)

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.-2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela y 5 m de conducción de agua del manantial.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS 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-3 ES INVISIBLE, PUDIÉNDOSE CONSTRUIR 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

NÚMERO FICHA: 8

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 797 m² (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².**INTERVENCIONES PERMITIDAS:**

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.- 2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA

CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES: EN LA PRESENTE PARCELA PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CUMPLIENDO TODOS LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

DEBERÁ RESOLVERSE EL ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE MEDIANTE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CUALQUIERA DE LAS PARCELAS COLINDANTES.

NÚMERO FICHA: 9

TIPO DE PARCELA: Vacante

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 134 m² (Aprox.)

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².**INTERVENCIONES PERMITIDAS:**

NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar aislada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.- 2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: Existente.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)

RESTO DE PARÁMETROS 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 CONSTRUCCIÓN PODRÁ SER ADOSADA A LOS LINDEROS FRONTAL, LATERAL. Y TESTERO O BIEN TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIERA DE LAS PARCELAS VECINAS.

NÚMERO FICHA: 10

TIPO DE PARCELA: Consolidada

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 518 m² (Aprox.)SUPERFICIE CONSTRUIDA: 714 m².

USO DOMINANTE: Residencial

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,40 m²/m².APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (1,38 m²/m² < 0,40 m²/m²)**INTERVENCIONES PERMITIDAS:**

REHABILITACIÓN: EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas.

EDIFICIOS AUXILIARES: Demolición obligatoria.

DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda bifamiliar aislada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.-2

LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8 m de eje de calle.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 3 m de cierre de parcela.

ALTURA MÁXIMA 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 LAGUNGARRIA ERAITSIZ GERO, ERAIKIN NAGUSIAN 3 ETXEBIZITZA BIRGAITU AHAL IZANGO DIRA.

JABEAREN JARDUERAK DIRAUBEN BITARTEAN NEKAZARITZAKO PABILIOIA MANTENDU AHAL IZANGO DA, BETIERE ABELTZAINZAKO JARDUERARIK EGITEN EZ BADA.

FITXA ZENBAKIA: 11

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
UNITATEAREN AZALERA: 265 m². (gutxi gorab.)
AZALERA ERAIKIA: 530 m².
ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
GEHIENEO AZALERA ERAIKIGARRIA: Lerrokaduren eta sesten araberakoa.
MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai
BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza.
ERAIKIN LAGUNGARRIAK:
MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza atxiki
HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-1
LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-3012 errepidearen ardatzetik 5,3.
ERAIKUNTZAKO GEHIENEO LERROA: Lur saileko itxitura.
SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-3012 toki errepidea.
HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
OHARRAK: A-3012 TOKI ERREPIDEA ESTUTU ARREN, LEHENDIK DAGOEN ERAIKINA MANTENDU ETA BIRGAITU AHAL IZANGO DA, BETIERE ARAUDI OROKORREAN EZARRITAKO BALDINTZAK BETETA ETA EGUNGO LERROKADURA MANTENDUTA, ERAIKINAK ERAIKIN TRADIZIONALAREN EZAUGARRIAK BAITITU.

ERAIKINA ERAITSI ETA OIN BERRIKO BESTE BAT EGINEZ GERO, ZEHARBIDEAREN ARDATZETIK 5,3 METROKO TARTEA ERRESPELATU BEHAR DA ERAIKUNTZA LERRORAINO.

FITXA ZENBAKIA: 12

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
UNITATEAREN AZALERA: 135 m². (gutxi gorab.)
AZALERA ERAIKIA: 270 m²
ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
GEHIENEO AZALERA ERAIKIGARRIA: Lerrokaduren eta sesten araberakoa.
MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai
BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza.
ERAIKIN LAGUNGARRIAK:
MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza atxiki 1
HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-1
LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-3012 errepidearen ardatzetik 5,3.
ERAIKUNTZAKO GEHIENEO LERROA: Lur saileko itxitura.
SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEO GARAIERA: 7,00. (B+1)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-3012 toki errepidea.
HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
OHARRAK: A-3012 TOKI ERREPIDEA ESTUTU ARREN, LEHENDIK DAGOEN ERAIKINA MANTENDU ETA BIRGAITU AHAL IZANGO DA, BETIERE ARAUDI OROKORREAN EZARRITAKO BALDINTZAK BETETA ETA EGUNGO LERROKADURA MANTENDUTA, ERAIKINAK ERAIKIN TRADIZIONALAREN EZAUGARRIAK BAITITU.

RESTO DE PARÁMETROS 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: EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AUXILIAR, PODRÁN REHABILITAR 3 VIVIENDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL.

EL PABELLÓN AGRÍCOLA PODRÁ MANTENERSE MIENTRAS DURE LA ACTIVIDAD DE SU PROPIETARIO, SIEMPRE QUE NO SE TRATE DE ACTIVIDADES GANADERAS.

NÚMERO FICHA: 11

TIPO DE PARCELA: Consolidada
SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 265 m² (Aprox.)
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 530 m².
USO DOMINANTE: Residencial
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Según alineaciones y rasantes
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si
INTERVENCIONES PERMITIDAS:
REHABILITACIÓN: EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas.
EDIFICIOS AUXILIARES:
DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares adosadas
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-1
LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,3 m de eje de A-3012.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:
SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera local A-3012.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES: A PESAR DEL ESTRECHAMIENTO DE LA CARRETERA LOCAL A-3012, PODRÁ CONSERVARSE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y REHABILITARSE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN LA NORMATIVA GENERAL, CON LA ALINEACIÓN ACTUAL, DEBIDO A SUS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

EN CASO DE DEMOLICIÓN Y NUEVA PLANTA, DEBERÁ RESPECTARSE UNA SEPARACIÓN DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN DE 5,3 M. DEL EJE DE LA TRAVESÍA.

NÚMERO FICHA: 12

TIPO DE PARCELA: Consolidada
SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 135 m² (Aprox.)
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 270 m².
USO DOMINANTE: Residencial
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Según alineaciones y rasantes
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si
INTERVENCIONES PERMITIDAS:
REHABILITACIÓN: EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas.
EDIFICIOS AUXILIARES:
DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar adosada
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-1
LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,3 m de eje de A-3012.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades - NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:
SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera local A-3012.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES: A PESAR DEL ESTRECHAMIENTO DE LA CARRETERA LOCAL A-3012, PODRÁ CONSERVARSE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y REHABILITARSE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN LA NORMATIVA GENERAL, CON LA ALINEACIÓN ACTUAL, DEBIDO A SUS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

ERAIKINA ERAITSI ETA OIN BERRIKO BESTE BAT EGINEZ GERO, ZEHARBIDEAREN ARDATZETIK 5,3 METROKO TARTEA ERRESPECTATU BEHAR DA ERAIKUNTZA LERRORAINO.

FITXA ZENBAKIA: 13

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 UNITATEAREN AZALERA: 93 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 93 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENEN AZALERA ERAIKIGARRIA: Lerrokaduren eta ses-tren araberakoa.
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA:
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK: Etxebizitza 1.
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko etxebizitza atxiki 1
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-1
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-3012 errepidearen ardatzetik 5,3.
 ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur saileko itxitura.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK: .
 SISTEMA OROKORRAK: SGC: A-3012 toki errepidea
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: A-3012 TOKI ERREPIDEA ESTUTU ARREN, LEHEN-DIK DAGOEN ERAIKINA MANTENDU ETA BIRGAITU AHAL IZANGO DA, BETIERE ARAUDI OROKORREAN EZARRITAKO BALDINTZAK BETETA ETA EGUNGO LERROKADURA MANTENDUTA, ERAIKINAK ERAIKIN TRADIZIONALAREN EZAUGARRIAK BAITITU.

ERAIKINA ERAITSI ETA OIN BERRIKO BESTE BAT EGINEZ GERO, ZEHARBIDEAREN ARDATZETIK 5,3 METROKO TARTEA ERRESPECTATU BEHAR DA ERAIKUNTZA LERRORAINO.

FITXA ZENBAKIA: 14

LUR-SAIL MOTA: Finkatua
 UNITATEAREN AZALERA: 230 m². (gutxi gorab.)
 AZALERA ERAIKIA: 430 m².
 ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiak
 GEHIENEN AZALERA ERAIKIGARRIA: Lerrokaduren eta ses-tren araberakoa.
 MOZKINEKO APROBETXAMENDUA AGORTURIK: Bai
 BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK:
 BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA: 3 etxebizitza
 ERAIKIN LAGUNGARRIAK:
 MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK: Familia bakarreko 2 etxebizitza atxiki
 HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: BHL-1
 LUR SAILAREN ITXITURA LERROA: A-3012 errepidearen ardatzetik 5,3.
 ERAIKUNTZAKO GEHIENEN LERROA: Lur saileko itxitura.
 SESTRAREN GAINETIKO GEHIENEN GARAIERA: 7,00. (B+1)
 HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUAK
 NAHITAEZKO LAGAPENAK: SGC:
 SISTEMA OROKORRAK: A-3012 toki errepidea.
 HIRITARTZEKO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, LUR SAILAREN AURREALDEAREN HIRITARTZEA ERABAT EGIN ARTE.
 OHARRAK: A-3012 TOKI ERREPIDEA ESTUTU ARREN, LEHEN-DIK DAGOEN ERAIKINA MANTENDU ETA BIRGAITU AHAL IZANGO DA, BETIERE ARAUDI OROKORREAN EZARRITAKO BALDINTZAK BETETA ETA EGUNGO LERROKADURA MANTENDUTA, ERAIKINAK ERAIKIN TRADIZIONALAREN EZAUGARRIAK BAITITU.

ERAIKINA ERAITSI ETA OIN BERRIKO BESTE BAT EGINEZ GERO, ZEHARBIDEAREN ARDATZETIK 5,3 METROKO TARTEA ERRESPECTATU BEHAR DA ERAIKUNTZA LERRORAINO.

NOLANAHI ERE, EGUNGO ERAIKINEKO BEHEKO SOLAIRUAN PASABIDE LIBREA GORDE BEHARKO DA.

EN CASO DE DEMOLICIÓN Y NUEVA PLANTA, DEBERÁ RES-PETARSE UNA SEPARACIÓN DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN DE 5,3 M. DEL EJE DE LA TRAVESÍA.

NÚMERO FICHA: 13

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 93 m² (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 93 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Según alineaciones y rasan-tes
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Sí
 INTERVENCIONES PERMITIDAS:
 REHABILITACIÓN: EDIFICIO PRINCIPAL:
 EDIFICIOS AUXILIARES: 1 Vivienda.
 DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 Vivienda unifamiliar adosada
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-1
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,3 m de eje de A-3012.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.
 ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)
 RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de uni-dades - NORMATIVA URBANÍSTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS
 SISTEMAS GENERALES: : S.G.C.: Carretera local A-3012.
 CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COM-PLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: A PESAR DEL ESTRECHAMIENTO DE LA CARRETERA LOCAL A-3012, PODRÁ CONSERVARSE LA EDIFI-CACIÓN EXISTENTE Y REHABILITARSE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN LA NORMATIVA GENERAL, CON LA ALINEACIÓN ACTUAL, DEBIDO A SUS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

EN CASO DE DEMOLICIÓN Y NUEVA PLANTA, DEBERÁ RES-PETARSE UNA SEPARACIÓN DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN DE 5,3 M. DEL EJE DE LA TRAVESÍA.

NÚMERO FICHA: 14

TIPO DE PARCELA: Consolidada
 SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 230 m² (Aprox.)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 430 m².
 USO DOMINANTE: Residencial
 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Según alineaciones y rasan-tes
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Sí
 INTERVENCIONES PERMITIDAS:
 REHABILITACIÓN: EDIFICIO PRINCIPAL: 3 Viviendas
 EDIFICIOS AUXILIARES:
 DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 2 Viviendas unifamiliares adosadas
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-1
 LINEA DE CIERRE DE PARCELA: 5,3 m de eje de A-3012.

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Cierre de parcela.
 ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE: 7,00 m (B+1)
 RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de uni-dades-NORMATIVA URBANÍSTICA
 CESIONES OBLIGATORIAS:
 SISTEMAS GENERALES: S.G.C.: Carretera local A-3012.
 CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COM-PLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
 OBSERVACIONES: A PESAR DEL ESTRECHAMIENTO DE LA CARRETERA LOCAL A-3012, PODRÁ CONSERVARSE LA EDIFI-CACIÓN EXISTENTE Y REHABILITARSE EN LAS CONDICIONES DEFINIDAS EN LA NORMATIVA GENERAL, CON LA ALINEACIÓN ACTUAL, DEBIDO A SUS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

EN CASO DE DEMOLICIÓN Y NUEVA PLANTA, DEBERÁ RES-PETARSE UNA SEPARACIÓN DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN DE 5,3 M. DEL EJE DE LA TRAVESÍA.

EN CUALQUIER CASO, DEBERÁ MANTENERSE EL PASO LIBRE EN PLANTA BAJA DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL.