

Bigarren.- Aurrekoa gorabehera, kontuan hartuko da Ondasun Higiezin gaineko Zergari buruzko uztailaren 19ko 42/89 Foru Aginduak 2. artikuluko b) datz-zatiko 1, 2 eta 3. puntuetan xedatutakoa, herriguneetatik kanpo hiri ondasun higiezin hartutako lurzoruei dagokienez.

Hirugarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN eta lurralde historikoan gehien saltzen diren egunkarietan argitaratuko da. Gainera, hamabost egun jarriko da jendaurrean, interesdun orok egoki deritzen erreklamazioak aurkeztu ahal izan ditza. Izan ere, Barrundiko udaletxeko bulegoetan jarriko da jendaurrean, halaxe xedatzen baitute Ondasun Higiezin gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/89 Foru Arauak 11. artikuluko 5. paragrafoan eta berau garatzen duen abenduaren 15eko Diputatu Kontseiluko 1080/1992 Foru Dekretuak 7, 8 eta 9. artikuluetan.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko ekainaren 22a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

#### Foru Aginduak

### HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

3.992

**522/2004 FORU AGINDUA**, ekainaren 11koa. Honen bidez adierazten da Mañuetako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea behin betiko onetsi zuen abenduaren 19ko 496/2003 Foru Aginduan ezarritako baldintzak onartzeko direla.

#### AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak abenduaren 19an eman zuen 496/2003 Foru Aginduaren bitartez behin betiko onetsi zen Mañuetako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea.

Agindu horrek betearazte-indarra izan zezan, baldintza bat jarri zen, bertan adierazitako aldaketak espedientearen jasotzea, hain zuzen.

Mañuetako Udalak, 2004ko maiatzaren 3an, Arabako Foru Aldundiari espedientearen agiri aldatuak bidali zizkion, espedientea betearazi beharrekola zela adieraz zezan.

#### ONARRIAK

Igorritako agiriak aztertu dira eta egiaztatu da foru-aginduan xedatutakoa betetzen dutela. Hau da, agindu horrek zehaztutako aldaketak jasotzen dituztela.

Horiek horrela, aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

#### XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Mañuetako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea behin betiko onetsi zuen abenduaren 19ko 496/2003 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla adieraztea.

Bigarrena.- Ebazpen hau, onetsitako hirigintza-arautegiarekin batera, Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarrena.- Foru-agindu honek administrazio-bidea amaitzen du. Beraz, berorren aurka ondoko edozein errekurso jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki derizoten beste edozein neurri abiarazi ere:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Aukeran, eta administrazioarekiko auzi-errekursoaren aurretik, berraztertze errekurtoa, ebazpena eman zuen organoari. Horretarako, hilabete izango da, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Guztiak jakinaren gainean egon daitezten argitaratu da iragarpen hau.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko ekainaren 11.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru-diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

Segundo.- No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta lo establecido por el artículo 2º apartado b) puntos 1, 2 y 3 de la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para el tratamiento de los suelos ocupados por construcciones de naturaleza urbana, situados fuera de los núcleos de población.

Tercero.- El presente acuerdo será publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y en los diarios de mayor circulación del territorio histórico. Además se procederá a su exposición pública por un plazo de 15 días para que los interesados formulen las reclamaciones oportunas. La exposición pública se llevará a cabo en las oficinas del Ayuntamiento de Barrundia, tal y como establecen el artículo 11 apartado 5º de la Norma Foral 42/89, de 19 de julio, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su posterior desarrollo reglamentario Decreto Foral número 1080/1992, del Consejo de Diputados, de 15 de diciembre, en los artículos 7, 8 y 9.

En Vitoria-Gasteiz, a 22 de junio de 2004.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- El Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

#### Órdenes Forales

### DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

3.992

**ORDEN FORAL 522/2004**, de 11 de junio, en relación con aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 496/2003, de 19 de diciembre, de aprobación definitiva del expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro.

#### ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 496/03, de 19 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro.

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 3 de mayo de 2004, el Ayuntamiento de Baños de Ebro remitió a la Diputación Foral de Álava la documentación modificada 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 496/2003, de 19 de diciembre, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro.

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 estime procedente; respecto de las determinaciones que supusieran modificación en relación con las aprobadas definitivamente:

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

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

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 11 de junio de 2004.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

**MAÑUETAKO PLANEAMENDU  
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA**

**AURKIBIDEA**

**I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua
2. artikulua.- Indarraldia
3. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak
4. artikulua.- Arauak berrikustea
5. artikulua.- Arauak aldatzea
6. artikulua.- Arau Subsidiarioen agiriak
7. artikulua.- Arauen interpretazioa.

**II. TITULUA.- ARAU SUBSIDIARIOAK  
GARATZEA ETA GAUZATZEA**

**I. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

8. artikulua.- Hirigintzako jarduketa-tresnak.

**II. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK**

9. artikulua.- Plan partzialak.
10. artikulua.- Plan bereziak.
11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak.

**III. KAPITULUA.- KUDEAKETA TRESNAK**

12. artikulua.- Jarduketa-sistemak

**IV. KAPITULUA.- GAUZATZE MATERIALERAKO TRESNAK**

**1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK.**

13. artikulua.- Proiektu-motak
2. ATALA. HIRIGINTZA PARTZELAZIOAK.
14. artikulua.- Hirigintza-partzelazioak.
3. ATALA. URBANIZAZIO PROIEKTUAK.
15. artikulua.- Definizioa eta edukia
4. ATALA. URBANIZAZIO OBRA ARRUNTEN PROIEKTUAK.
16. artikulua.- Definizioa eta edukia.
5. ATALA. ERAIKUNTZA PROIEKTUAK.
17. artikulua.- Motak.
18. artikulua.- Eraikuntza-proiektu ororen baldintzak.
19. artikulua.- Eraikuntza-proiektuen agiri osagarri espezifikoak.

**6. ATALA. HIRIGINTZAKO BESTE JARDUKETA BATZUEI BURUZKO PROIEKTUAK.**

20. artikulua.- Definizioa eta motak.
21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuen baldintzak

**7. ATALA. JARDUERA ETA INSTALAZIOEI BURUZKO PROIEKTUAK.**

22. artikulua.- Definizioa eta motak
23. artikulua.- Jarduera eta instalazioei buruzko proiektuen baldintzak.

**8. ATALA. INGURUMEN INPAKTUAREN EBALUAZIOA**

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.
25. artikulua.- Ingurumen-inpaktuari buruzko azterlanen gutxieneko edukiak.

**III. TITULUA.- LURZORUAREN ERABILERAKO  
DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA**

**1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA**

1. ATALA. PLANEAMENDUARI BURUZKO PUBLIZITATEA.
26. artikulua.- Motak.
27. artikulua.- Zuzenean kontsultatzea.
28. artikulua.- Aldez aurretik argibideak eskatzea
29. artikulua.- Hirigintza-txostenak.
30. artikulua.- Hirigintza-zedulak
31. artikulua.- Planeamendua interpretatu beharra dakarten kontsultak.
32. artikulua.- Administrazioaren ondare-erantzukizunari buruzko arauak.

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE BAÑOS DE EBRO**

**ÍNDICE**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial  
Artículo 2.- Vigencia  
Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias  
Artículo 4.- Revisión de las Normas  
Artículo 5.- Modificación de las Normas  
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 ADIERAZTEA.**

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

**II. KAPITULUA.- HIRIGINTZA LIZENTZIAK**

34. artikulua.- Hirigintza-lizentziari lotutako ekintzak

35. artikulua.- Lizentziak emateko prozedura.

36. artikulua.- Lizentziaren titularraren betebeharrak.

37. artikulua.- Partzelazio-lizentziak

38. artikulua.- Urbanizazio-obretarako lizentziak

39. artikulua.- Eraikuntzako obretarako lizentziak

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

41. artikulua.- Obra-lizentziak iraungitzea eta etetea

42. artikulua.- Obra-lizentziak kentzea

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketara batzuetarako lizentziak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

45. artikulua.- Jarduera eta instalazioetarako lizentziak.

46. artikulua.- Okupazio- edo funtzionamendu-lizentziak

**III. KAPITULUA.- OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK**

47. artikulua.- Xedea eta ondorioak.

**IV. KAPITULUA.- JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK****1. ATALA. ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO BETEBEHAR OROKORRAK.**

48. artikulua.- Kontserbazio-betebeharrak

49. artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukia.

50. artikulua.- Gutxieneko segurtasun-, osasungarritasun- eta apaintasun-baldintzak.

51. artikulua.- Udalaren laguntza

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak

53. artikulua.- Maizterren kontserbazio-betebeharrak.

**2. ATALA. KATALOGATUTAKO ONDAREAREN KONTSERBAZIO ESPEZIFIKOA**

54. artikulua.- Onura publikoko deklarazioa

55. artikulua.- Katalogazioaren norainokoa

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

56. artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukia.

**V. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA****1. ATALA. AURRI DEKLARAZIOA**

57. artikulua.- Deklarazioaren bidezotasuna

58. artikulua.- Konponketako obrak.

59. artikulua.- Antolamendua.

60. artikulua.- Bizigaitasuna.

**VI. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA SUSTATZEA**

61. artikulua.- Betebehar urbanistikoetarako epeak.

**IV. TITULUA.- UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURZORUAREN ERREGIMEN OROKORRA****I. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK**

62. artikulua.- Lurzoria sailkapenaren arabera zatitzea.

63. artikulua.- Lurzoria kalifikazioaren arabera zatitzea.

64. artikulua.- Lurzoria antolamendu xehatuaren arabera zatitzea.

65. artikulua.- Lurzoria hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

**II. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN**

66. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

67. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.

**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.- Obras de reparación.

Artículo 59.- Relación con la ordenación.

Artículo 60.- Relación con la habitabilidad.

**CAPÍTULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 61.- 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 62.- División del suelo en razón de su clasificación.

Artículo 63.- División del suelo en razón de su calificación.

Artículo 64.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

Artículo 65.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

**CAPÍTULO II. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**

Artículo 66.- Situaciones fuera de ordenación.

Artículo 67.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

## III. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

68. artikulua.- Xedapen orokorra.

69. artikulua.- Hiri-lurzorua urbanizatzearekin batera eraikitzeko betekizunak.

70. artikulua.- Zuzeneko antolamenduko eta planeamendu bereziko zehaztapenen arteko lotura.

## V. TITULUA.- ERABILEREN ERREGIMENA

## I. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

71. artikulua.- Erabilera urbanistikoaren definizioa

72. artikulua.- Erabileren sailkapena.

73. artikulua.- Erabilerak taldekatzea.

74. artikulua.- Erabileren kokamendua.

## II. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENA

75. artikulua.- Definizioa eta motak.

## III. KAPITULUA.- INDUSTRIA EKOIZPENA

76. artikulua.- Definizioa eta motak.

## IV. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO MERKATARITZA

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

## V. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

## VI. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

## VII. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

## VIII. KAPITULUA.- LORATEGIAK

81. artikulua.- Gune libreak.

82. artikulua.- Espazio libreen sistema orokorreko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

83. artikulua.- Espazio libreen sistema lokaleko lorategietan baimentzen 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.

## XI. KAPITULUA.- URA

87. artikulua.- Definizioa eta motak.

## XII. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK

88. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

## VI. TITULUA. ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK

## I. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK.

89. artikulua.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroen definizioak.

90. artikulua.- Partzelaren eta eraikuntzaren definizioa.

2. ATALA. OINARRIZKO ERAIKUNTZAKO TIPOAK.

91. artikulua.- Motak.

3. ATALA. ANTOLAMENDU SISTEMAK.

92. artikulua.- Definizioa eta motak.

## II. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

93. artikulua.- Guztizko azalera eraikigarria.

94. artikulua.- Guztizko azalera eraikia.

95. artikulua.- Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren irabazteko hirigintza-aprobetxamenduak.

96. artikulua.- Eraikigarritasun-koefizientea.

97. artikulua.- Etxe-dentsitatea.

## CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 68.- Disposición General.

Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Artículo 70.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

## TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

## CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 71.- Definición de uso urbanístico

Artículo 72.- Clasificación de usos.

Artículo 73.- Agrupamiento de los usos.

Artículo 74.- Localización 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. TERCIARIO

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. AGUA

Artículo 87.- Definición y clases.

## CAPÍTULO XII. OTROS USOS

Artículo 88.- Otros usos.

## TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES BÁSICAS.

Artículo 89.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

Artículo 90.- Definición de parcela y edificación.

SECCIÓN 2ª. TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS.

Artículo 91.- Clases.

SECCIÓN 3ª. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

Artículo 92.- Definición y clases.

## CAPÍTULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 93.- Superficie edificable total.

Artículo 94.- Superficie edificada total.

Artículo 95.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 96.- Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 97.- Densidad residencial.

## III. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK

## 1. ATALA. PARTZELA ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

98. artikulua.- Mugak.  
 99. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak. 100. artikulua.- Partzela eraikigarri minimoa.  
 101. artikulua.- Partzela maximoa eta minimoa partzelazioetarako.

102. artikulua.- Eraikuntzaren eta partzelaren arteko erlazioa.

## 2. ATALA. ERAIKINA PARTZELAN KOKATZEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

103. artikulua.- Partzelaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

104. artikulua.- Lursailaren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

105. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

106. artikulua.- Mugetarainoko distantzia.

107. artikulua.- Atzeraemangunea.

108. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

109. artikulua.- Sakonera eraikigarria.

110. artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu-eremua.

## 3. ATALA. ERAIKUNTZAK PARTZELA OKUPATZEKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

111. artikulua.- Okupatu daitekeen azalera.

112. artikulua.- Partzelaren azalera librea.

## 4. ATALA. ERAIKINEN FORMARI BURUZKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK.

113. artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

114. artikulua.- Jatorri-kota

115. artikulua.- Eraikinaren garaiera.

116. artikulua.- Solairu-kopurua.

117. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea.

118. artikulua.- Onartutako garaiera baino gehiagoko eraikinak.

119. artikulua.- Solairuen garaiera.

120. artikulua.- Solairuen garaiera librea.

121. artikulua.- Solairua.

## IV. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

122. artikulua.- Definizioa.

123. artikulua.- Aplikazioa.

124. artikulua.- Hiriaren estetika babestea.

125. artikulua.- Fatxadak.

126. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.

127. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

128. artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

129. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak.

130. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu-hegalak.

131. artikulua.- Estalkiak.

132. artikulua.- Markesinak.

133. artikulua.- Ezkaratzak eta erakusleihoak.

134. artikulua.- Eguzki-oihalak.

135. artikulua.- Hesiak.

136. artikulua.- Zuhaitzak babestea.

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

137. artikulua.- Definizioa.

138. artikulua.- Aplikazioa.

139. artikulua.- Baldintzapen orokorra.

140. artikulua.- Etxebizitzaren bizigaitasun-baldintzak.

141. artikulua.- Ibilgailuak gordetzeko garaje eta lokalen baldintzak.

142. artikulua.- Eraikuntza txikiak.

143. artikulua.- Merkataritzako lokalak behin-behinean istea.

## CAPÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

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

Artículo 98.- Linderos.

Artículo 99.- Dimensiones máxima y mínima de linderos. Artículo 100.- Parcela mínima edificable.

Artículo 101.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Artículo 102.- Relación entre edificación y parcela.

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

Artículo 103.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Artículo 104.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Artículo 105.- Definición de las referencias de la edificación.

Artículo 106.- Separación a linderos.

Artículo 107.- Retranqueo.

Artículo 108.- Separación entre edificios.

Artículo 109.- Fondo edificable.

Artículo 110.- Área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 111.- Superficie ocupable.

Artículo 112.- Superficie libre de parcela.

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

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.- Cubiertas.

Artículo 132.- Marquesinas.

Artículo 133.- Portadas y escaparates.

Artículo 134.- Toldos.

Artículo 135.- Vallados.

Artículo 136.- Protección del arbolado.

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

Artículo 137.- Definición.

Artículo 138.- Aplicación.

Artículo 139.- Condicionamiento general.

Artículo 140.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 141.- Condiciones de los garajes y locales para guardería de vehículos.

Artículo 142.- Edificaciones menores.

Artículo 143.- Cierres provisionales de los locales comerciales.

VI. KAPITULUA.- ESTABLEZIMENDU PUBLIKOEN ETA  
JOLAS JARDUERETARAKO ESTABLEZIMENDUEN  
ERAIKUNTZA BALDINTZAK

1. idatz-zatia.- Atarikoak.

144. artikulua.- Aplikazio-eremua.  
145. artikulua.- Erregimen iragankorra.  
146. artikulua.- Egokitzapena egiteko prozedura.  
147. artikulua.- Kontrol-plaka jartzea.  
148. artikulua.- Egokitzapena egitetik salbuestea eta neurri zuzentzaileak.  
149. artikulua.- Establezimenduak kategoriatan sailkatzea.
150. artikulua.- Edukierari buruzko zehaztapenak.  
151. artikulua.- Kategoria-aldaketa.  
152. artikulua.- Establezimenduetan eskuragarri dauden agiriak.

2. idatz-zatia.- Egiturazko betekizunak.

153. artikulua.- Onartutako sestra baino beherago dauden lokalak.  
154. artikulua.- Eskaileren eraikuntza-baldintzak eta baldintza teknikoak.  
155. artikulua.- Ateen eraikuntza-baldintzak eta baldintza teknikoak.  
156. artikulua.- Sarbideen gutxienezko zabalera librea.  
157. artikulua.- Arrapalen eraikuntza-baldintzak.
158. artikulua.- Ate bikoitzen baldintzak.  
159. artikulua.- Sestrerekiko kokapena, kategorien arabera.  
160. artikulua.- Sestra kontuan hartuta A kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.  
161. artikulua.- Sestra kontuan hartuta B kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.  
162. artikulua.- Sestra kontuan hartuta C kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.  
163. artikulua.- Sestra kontuan hartuta D kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.  
164. artikulua.- Sestra kontuan hartuta E kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.  
165. artikulua.- Solairuen arteko sarbideak.  
166. artikulua.- Irteerak.  
167. artikulua.- A, B, eta C kategoriatan sailkatzen diren komunen baldintzak.  
168. artikulua.- D eta E kategoriatan sailkatzen diren komunen baldintzak.  
169. artikulua.- Kategoria guztietako komunen baldintzak.

3. idatz-zatia.- Instalazioen betekizunak.

170. artikulua.- Aire-berriztapenaren definizioa.  
171. artikulua.- Berriztapen-mota onargarriak.  
172. artikulua.- Aireztapen naturalaren baldintzak.  
173. artikulua.- Aireztapen mekanikoaren baldintzak.  
174. artikulua.- Tximinien baldintzak (aireztapen mekanikoa).
175. artikulua.- Beste eraikin batzuetan eraginik ez izateko bete beharreko baldintzak.  
176. artikulua.- Tximiniak eraikitzeke orduan zortasunak babes-tea.  
177. artikulua.- Tximinien eraikuntza-baldintzak.  
178. artikulua.- Gainpresio bidezko berriztapen mekanikoa.  
179. artikulua.- Erauzketa lekutuaren definizioa.  
180. artikulua.- Kanpai bidezko erauzketa lekutua.  
181. artikulua.- Sukaldeetako debekua.  
182. artikulua.- Sukalde eta sukaldetxoaren garaiera.  
183. artikulua.- Gasezko sukaldeen baldintzak.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE  
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS  
Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Apartado 1. Preliminares.

- Artículo 144.- Ámbito de aplicación.  
Artículo 145.- Régimen transitorio.  
Artículo 146.- Procedimiento para la adaptación.  
Artículo 147.- Exhibición de la Placa de Control.  
Artículo 148.- Exención de la adaptación y medidas correctoras.
- Artículo 149.- Clasificación de los establecimientos en categorías.  
Artículo 150.- Determinaciones del Aforo.  
Artículo 151.- Cambio de categoría.  
Artículo 152.- Documentación disponible en los establecimientos.

Apartado 2. Requisitos de tipo estructural.

- Artículo 153.- Locales por debajo de la rasante.
- Artículo 154.- Condiciones constructivas y técnicas de las escaleras de acceso.  
Artículo 155.- Condiciones constructivas y técnicas de las puertas de acceso.  
Artículo 156.- Ancho libre mínimo de los accesos.  
Artículo 157.- Condiciones constructivas de las rampas de acceso.  
Artículo 158.- Condiciones de dobles puertas de acceso.  
Artículo 159.- Relación respecto a la rasante según Categorías.  
Artículo 160.- Condiciones de los accesos en Categoría A respecto a la rasante.  
Artículo 161.- Condiciones de los accesos en Categoría B respecto a la rasante.  
Artículo 162.- Condiciones de los accesos en Categoría C respecto a la rasante.  
Artículo 163.- Condiciones de los accesos en Categoría D respecto a la rasante.  
Artículo 164.- Condiciones de los accesos en Categoría E respecto a la rasante.  
Artículo 165.- Accesos entre distintas plantas.  
Artículo 166.- Salidas.  
Artículo 167.- Condiciones de los aseos en Categorías A, B y C.
- Artículo 168.- Condiciones de los aseos en Categorías D y E.
- Artículo 169.- Condiciones de los aseos para todas las Categorías.

Apartado 3. Requisitos de las instalaciones.

- Artículo 170.- Definición de renovación ambiental.  
Artículo 171.- Tipos de renovación admisibles.  
Artículo 172.- Condiciones de renovación natural.  
Artículo 173.- Condiciones de renovación mecánica.  
Artículo 174.- Condiciones de las chimeneas en renovación mecánica.  
Artículo 175.- Condiciones de no afección a otros edificios.
- Artículo 176.- Salvaguarda de servidumbres en construcción de chimeneas.  
Artículo 177.- Condiciones constructivas de las chimeneas.  
Artículo 178.- Renovación mecánica por sobrepresión.  
Artículo 179.- Definición de extracción localizada.  
Artículo 180.- Extracción localizada mediante campana.  
Artículo 181.- Prohibición de cocinas.  
Artículo 182.- Altura de cocinas y oficios.  
Artículo 183.- Condiciones para cocinas con combustible gaseoso.

184. artikulua.- Komunak aireztatzeko baldintzak.  
 185. artikulua.- Leihoen funtzioa eta baldintzak.  
 186. artikulua.- Berokuntza-baldintzak.  
 187. artikulua.- Instalazio elektrikoaren baldintzak.  
 188. artikulua.- Argien baldintzak eta argi-motak.  
 189. artikulua.- Larrialdietako argiak.  
 190. artikulua.- Suaren aurrean materialek duten portaera.  
 191. artikulua.- Su-itzalguak.  
 192. artikulua.- Suteetako ur-harguneak.  
 193. artikulua.- Suteak detektatzeko sistema.  
 194. artikulua.- Suteetatik babesteko sistema diseinatzea.  
 195. artikulua.- Suteetatik babesteko sistema mantentzea.

196. artikulua.- Suteen aurkako sisteman mantentze-lan bereziak behar dituzten elementuak instalatzea.

197. artikulua.- Instalazioak berrikustea.  
 198. artikulua.- Berrikuspenei buruzko txostenak.

#### VII. KAPITULUA.- BIDE SAREAREN ETA AZPIEGITUREN BALDINTZAK

199. artikulua.- Bide-sarearen baldintzak.  
 200. artikulua.- Azpiegituren baldintzak.

#### VII. TITULUA.- LURZORU URBANIZAZIEN HIRIGINTZA ARAUAK

201. artikulua.- Zonak  
 202. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak  
 203. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jarduerari esleitutako hirigintza-parametroak  
 204. artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jarduerari dagozkien beste baldintza batzuk  
 205. artikulua.- Planeamendu bereziaren bidez erabilera eta jarduerak ezartzea.

#### VIII. TITULUA.- HIRI LURZORUARI ETA LURZORU URBANIZAGARRIARI BURUZKO HIRIGINTZAKO ARAU ESPEZIFIKOAK

##### I. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU EREMUAK

206. artikulua.- Aplikazio-eremuak.  
 207. artikulua.- Hiri-lurzorua zonetan banatzea.  
 208. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria zonetan banatzea.  
 209. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak.

##### II. KAPITULUA.- HIRI LURZORUARI BURUZKO ARAU ESPEZIFIKOAK

210. artikulua.- 0R1 ORDENANTZA. Eraikuntza multzokatuko bizitegi-zona.  
 211. artikulua.- 0R2 ORDENANTZA. Eraikuntza isolatuko bizitegi-zona.  
 212. artikulua.- 0R3 ORDENANTZA. Bizitegi-zona mistoa eta upategiak.  
 213. artikulua.- 0R4 ORDENANTZA. Upategi-zona.  
 214. artikulua.- 0R5 ORDENANTZA. Nekazaritza eta abelazkuntzako zona.  
 215. artikulua.- Egikaritzapen-unitate guztiei dagozkien arau espezifikokoak.  
 216. artikulua.- Hirigintza-fitxak.

##### IX. TITULUA.- SISTEMA OROKORREN HIRIGINTZA ARAU ESPEZIFIKOAK

217. artikulua.- Komunitate-ekipamenduko sistema orokorra.  
 218. artikulua.- Bide-komunikazioen sistema orokorra.  
 219. artikulua.- Ibai-ibilguen sistema orokorra.

##### X. TITULUA.- BABES ARAUAK

220. artikulua.- Garraio- eta komunikazio-sareak (errepideak) babestea.  
 221. artikulua.- Bide publikoak babestea.  
 222. artikulua.- Ondare historikoa babestea eta kontserbatzea.

- Artículo 184.- Condiciones de ventilación de aseos.  
 Artículo 185.- Función y condiciones de las ventanas.  
 Artículo 186.- Condiciones de calefacción.  
 Artículo 187.- Condiciones de las instalaciones eléctricas.  
 Artículo 188.- Condiciones y tipos del alumbrado.  
 Artículo 189.- Alumbrado de emergencia.  
 Artículo 190.- Comportamiento al fuego de los materiales.  
 Artículo 191.- Dotación de extintores.  
 Artículo 192.- Dotación de bocas de incendios.  
 Artículo 193.- Sistema de detección de incendios.  
 Artículo 194.- Diseño del sistema de protección de incendios.  
 Artículo 195.- Mantenimiento del sistema de protección de incendios.  
 Artículo 196.- Instalación de especial mantenimiento del sistema contra incendios.  
 Artículo 197.- Revisión de las instalaciones.  
 Artículo 198.- Informes de las revisiones.

#### CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE LA RED VIARIA Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- Artículo 199.- Condiciones de la red viaria.  
 Artículo 200.- Condiciones de las infraestructuras.  
**TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE**  
 Artículo 201.- División zonal  
 Artículo 202.- Usos y actividades autorizadas en cada zona

- Artículo 203.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.  
 Artículo 204.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas.  
 Artículo 205.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

#### TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### CAPÍTULO I. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 206.- Ámbitos de aplicación.  
 Artículo 207.- Zonificación del suelo urbano.  
 Artículo 208.- Zonificación del suelo urbanizable.  
 Artículo 209.- Edificaciones fuera de ordenación.

##### CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

- Artículo 210.- ORDENANZA OR1. Zona residencial de edificación agrupada.  
 Artículo 211.- ORDENANZA OR2. Zona residencial de edificación aislada.  
 Artículo 212.- ORDENANZA OR3. Zona mixta residencial y bodegas.  
 Artículo 213.- ORDENANZA OR4. Zona de bodegas.  
 Artículo 214.- ORDENANZA OR5. Zona agropecuaria.

- Artículo 215.- Normas específicas comunes a todas las unidades de ejecución.  
 Artículo 216.- Fichas urbanísticas.

##### TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Artículo 217.- Sistemas generales de Equipamiento Comunitario.  
 Artículo 218.- Sistema general de Comunicaciones viarias.  
 Artículo 219.- Sistema general de Cauces Fluviales.

##### TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN

- Artículo 220.- Protección de las Redes de Transporte y Comunicaciones (Carreteras).  
 Artículo 221.- Protección de cauces públicos.  
 Artículo 222.- Protección y conservación del Patrimonio Histórico.

**I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK****1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua**

1.- Arau Subsidiario hauek udalerriko lurak osotara antolatzeko tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriari jarraituz, lurraldearen egitura orokorraren oinarriko elementuak definitu eta lurzoru sailkatzen dute, lurzoru-mota eta kategoría bakoitzari dagozkion erregimen juridikoak ezarritik. Gainera, lurzoruaren jabetza-erregimenak dagozkion ahalmen urbanistikoak mugatzen ditu eta ahalmen horiek legez eta benetan erabiltzea baldintzatzen duten betebeharrak zehazten, zuzenean nahiz garapenerako aurreikusitako planeamendu-tresnak erabiliz.

2.- Arau Subsidiario hauen lurralde-eremua Mañuetako (Araba) udalerriri osoa da.

**2. artikulua.- Indarraldia**

Arauek behin betiko onetsi ondoren, Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute mugarik gabe, harik eta berrikusten diren arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dira.

**3. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak**

1.- Arau Subsidiarioek hurrengo ondorioak izango dituzte indarrean sartzean:

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

b) Beteaz beharra. Horrek berekin dakar, batetik, arauetan aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat deklaratzeko, eta obra horiek egiteko, dagozkien lurak eta eraikinak okupatu beharra adierazteko, desjabetzearen edo zorraz ezartzearen. Oro har, legean eta arau hauek jasotako eginkizunak aurrera eramateko gaitasuna ematen zaio udalari, bere erabakiak egoki betetzeko beharrezko diren alderdi guztietan.

c) Derrigorrezkotasuna. Horrek esan nahi du erabaki 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.- Arauek berrikustea**

1.- Arauek berrikusiko dira baldin eta hauek egoeraren bat edo beste agertzen bada:

- Hala eskatu nahiz horretara behartzen duen eremu handiagoa lurralde-antolamenduko agiri bat onestea.

- Hiri-politikan norabidea aldatzea eta horren ondorioz lurralde-ereduan aldaketak egin behar izatea.

- Arauetan ezartzen den bizitegiak nahiz industriak jartzeko ahalmenaren %50 agortzea.

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

- Planeamenduari buruzko oinarriko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela oharrekin; eta, zehazki, ondokoa baieztatzen bada: lau urtetan zehar hazkunde-hipotesietan kalkulaturako bizitegi-kopurutik %50 baino gutxiago eraiki direla.

**5. artikulua.- Arauek aldatzea**

1.- Hau da Arau Subsidiarioak aldatzea: bertako agiri edo zehaztapenetan egindako aldaketa edo gehitze oro, baldin eta, aurreko artikuluan araututakoari jarraituz, ez bada berrikuspen bat. Bai eta, oro har, arauak bere osotasunean hartu gabe, ones daitezkeen aldaketa guztiak ere, hauek era mugatuan eta salbuespen gisa baino ez baitiete eragiten lurraldearen egitura orokor eta organikoari eta lurzoruaren sailkapenari.

2.- Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira arau-aldaketatzat hartuko:

a) Arau hauek eta legeak garapenerako planeamenduari erreserbatzen dioten zehaztasun-tartearen ziozko aldaketak, araudi honetan lurzoru-mota bakoitzarentzat ezarritakoari jarraituz.

**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 de Baños de Ebro 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 Baños de Ebro (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 aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

**Artículo 4.- Revisión de las Normas**

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

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

- Cambio de orientación de la política urbana que demande alteraciones en el modelo territorial.

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

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

- 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) Egikaritzapen-unitateak mugatzeko planeamenduak eskatzen dituen garrantzi gutxiko doikuntza puntualak, nahiz eta lurzorua sailkapenari eragin; betiere, horiek ez badituzte murrizten sistema orokorretarako nahiz beste mota batzuetako espazio publiko libreterako azalerak, ez eta gehitzen ere guztizko irabazteko aprobetxamenduak.

c) Hala badagokio, arauetako zenbait alderdi garatu nahiz argitzeo udal-ordenantzak onestea, araudi honetan aurreikusita egon edo ez.

d) Babes-plan bereziak onetsi edo aldatzean katalogoan eragindako zuzenketak.

3.- Aldaketa guztiak Lurzoruaren Legearen testu bategineko 128. artikuluan aurreikusitakoari egokitu zaizkio. Horrez gain, arau hauek zehazpenei jarraituko diete, zein helburu duten kontuan izanda.

#### 6. artikulua.- Arau Subsidiarioen agiriak

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

2.- Hona hemen arau hauek osatzen dituzten agiriak:

a) Agiri idatziak.

- Memoria
- Hirigintza-arauak.

b) Agiri grafikoak

- Informazio-planoak.
- Antolamendu-planoak.

3.- Aurreko agirietatik, hirigintza-arauek eta antolamendu-planoek bakarrik dute arau-balioa.

#### 7. artikulua.- Arauen interpretazioa.

1.- Arauak interpretatzeko, beren edukia hartuta da kontuan, betiere, memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorritik.

Zalantzaren bat edo zehaztasun eza badago, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxien erabiliko dutenak, eta espazio libre eta komunitate-ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobeki kontserbatuko dutenak; hiri-irudia eta paisaia eta ingurumen naturala gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera eta jardura tradizionalak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza-taldeen interes orokorrenaren aldekoak.

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

Antolamendu-planoak euren artean bat ez badatoz, eskala handiagoan egindako dokumentuak izango du lehentasuna, agiri idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez den bitartean, hau da, agiri idatziak irakurrita eskala handiko planoan akats materialak egin direla oharitzen garen kasuetan izan ezik.

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 tekniko eta juridikoak prestatu behar dira gai horri buruz. Bertan aukerako interpretazioak planteatu-ko dira, eta korporazioak zuzentzat zein jotzen duen adieraziko da. Aurrerantzean, arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

Zalantzak pisu handikoak direnean, harik eta agiriko zehaztapenetako funtsezko alderdiak zalantzan jarri arterainokoak direnean, arauak aldatzeko ezarri diren izapideak egingo dira kasu horretan ere.

## II. TITULUA.- ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua.- Hirigintzako jarduketak-tresnak.

Arau Subsidiarioak hirigintzako legerian ezarri bezala garatze-ko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

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

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

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

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

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

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

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

2.- Los documentos que integran las Normas son:

a) Documentos escritos.

- Memoria
- Normas Urbanísticas.

b) Documentos gráficos

- Planos de información.
- Planos de ordenación.

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

#### Artículo 7.- Interpretación de las Normas.

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

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

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

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.

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 substanciales 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.

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

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

## 2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK

## 9. artikulua.- Plan partzialak.

1.- Plan partzialen xedea Arau hauetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruaren antolamendu xehatua egitea da.

2.- HPAko 45. eta 46. artikuluetan eta arau hauetan aipatzen diren zehaztapenak eta agiriak jaso beharko dira plan partzialetan, eta batez ere, tresna honen bidez garatu behar diren sektoreetako bakoitzari dagozkion alderdiak. Horko zehaztapenak HPAko 57.etik 63. artikulura bitartekoetan xedatutako agirietan jasoko dira.

## 10. artikulua.- Plan bereziak.

1.- Plan berezien xede izango da HPAko 76.2) eta 3) artikuluan aipatzen den edozein.

2.- Lurzoruaren Legearen testu bategineko 84. artikuluan eta hurrengoetan, eta HPAko 76. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren zehaztapenak eta agiriak jasoko dira plan berezietan.

Arau Subsidiario hauek mugatzen dituzten esparruetan diharduten plan bereziek euren arau espezifikoetan esparru bakoitzaren zat adierazten den edukia errespetatuko dute.

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

## 11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak.

1.- Xehetasunezko azterlanek Lurzoruaren Legearen testu bategineko 91. artikuluan eta HPAko 65. eta 66. artikuluetan aipatzen diren zehaztapenak jaso behar dituzte, gutxienez.

Ezingo dute inolaz ere azterlan horiek aldaketarik egin sistema orokorretan, sistema lokaletan eta eraikinetako fatxada nagusiko lerrokaduretan, eraikin hori bidearekiko ordenatzen den kasuetan.

Era berean, araudi honetan ezarritako baldintzak, eta hala badagokio, araudi hau garatuko duen plan partzialean edo plan berezian ezarritakoak bete beharko dituzte.

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

## 3. KAPITULUA.- KUDEAKETA TRESNAK

## 12. artikulua.- Jarduketa-sistemak.

1.- Planeamenduaren kudeaketa egiteko, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusten diren jarduketa-sistemetakoren bat erabiliko da.

Jarduketa-sistema aukeratzekoan, arau hauetan azaltzen diren zehaztapenak kontuan hartuta aukeratu du udalak, eta arauak ez badute horri buruz ezer esaten, une horretan dauden baldintzen eta beharren arabera egingo du aukera.

## 4. KAPITULUA.- GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

## 1. atala. Xedapen orokorrak.

## 13. artikulua.- Proiektu-motak.

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

- a) Hirigintza-partzelazioei buruzkoak
- b) Urbanizazio-proiektuak
- c) Urbanizazio-obra arruntei buruzkoak
- d) Eraikuntza-proiektuak
- e) Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzkoak
- f) Jarduera eta instalazioei buruzkoak
- g) Ingurumen-inpaktuari buruzko azterlanak.

## 2. atala. Hirigintza-partzelazioak.

## 14. artikulua.- Hirigintza-partzelazioak.

1.- Arau hauetako 37. artikuluan aurreikusitako hirigintza-partzelazioko lizentziak jaso nahi izanez gero, proiektua aztertu ondoren emango dira. Ondorengo hauek jasoko dira proiektuan:

## CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

## Artículo 9.- Planes Parciales.

1.- Los Planos Parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como suelo urbanizable.

2.- Los Planos Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentación que señalan 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.

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

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

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

## Artículo 11.- Estudios de Detalle.

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

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

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

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

## 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 concurran.

## CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

## Sección 1ª. Disposiciones Generales.

## Artículo 13.- Clases de proyectos.

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

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

## 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) Partzelazioaren arrazoiak eta dagozkion arauetako zehaztapenen arabera dituen ezaugarriak jasotzen dituen justifikazioko memoria. Memoria horretan lehendik zegoen finka bakoitza eta partzela berri bakoitza deskribatuko dira, eta gainera, argi eta garbi azalduko da azken horiek egokiak direla arau hauetan ezarritako erabileretarako, eta, hala badagokio, bertan eraikinak egiteko.

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

c) Partzela-planoak, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan, partzela bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxa ezin den partzelarik gelditzen.

d) Partzela bakoitzaren hirigintza-zedularen proposamena.

### 3. atala. Urbanizazio-proiektuak.

15. artikulua.- Definizioa eta edukia.

1.- Urbanizazio-proiektuak Lurzoruaren Legearen testu bategineko 92. artikuluan eta HPAko 69. eta 70. artikuluetan adierazi diren agiriekin eratuko dira, horietan bildu diren obren betearazpeneko definizio osoak eskatzen dituen xehekapen eta osagarriekin alegia. Edonola ere, ondorengo agiriak ere sartu beharko dira:

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

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

2.- Hona hemen urbanizazio-obretako gutxienezko baldintzak:

a) Edateko urez hornitzeko sarea:

Edateko urez hornitzea helburu duten urbanizazio-obrak diseinatu eta gauzatzeko, NTE-IFA arauetan ("Eraikuntzako Arau Teknologikoak. Iturgintzako Instalazioak: Hornidura") xedatutakoa hartuko da kontuan.

Sarearen inguruko kalkuluak egiteko orduan, bizitegi-zonetan batez besteko kontsumoa egunean orduko 300 litrokoa izango da.

Zona industrialetan, berriz, gutxienez 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 dagoen bolumena izatea ziurtatu behar da.

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

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

b) Argindarra eta herriko argiak:

Banaketa-sareak:

Banaketa-sareen kalkulua eraikinen ezaugarri, erabilerak eta elektrifikazio-mailaren arabera egingo da.

Hona hemen etxebizitza bakoitzak gutxienez izango dituen potentziak:

Elektrifikazio-maila altua: 8.000 W.

Elektrifikazio-maila ertaina: 5.000 W.

Gutxienezko elektrifikazio-maila: 3.000 W.

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

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

Banaketa lurpekoa izango da.

Behe-tentsioko sarea 220/127 voltetako izango da, eta 380/220 voltetako ere onartu ahalko da.

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

Herriko argiak:

Sustapen Ministerioako araudian ezarritako irizpideak eta xedapenak aplikatuko dira.

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

### Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.- Definición y contenido.

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

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

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

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

a) Red de abastecimiento de agua potable:

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

Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300l/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 m<sup>3</sup>/Ha.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

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

Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

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

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

La distribución deberá ser subterránea.

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

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

Alumbrado público:

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

Joan-etorri handiko arteria-bideetako argiztapen-mailak, zerbitzuan, 30 luxekoak edo handiagoak izango dira. Bigarren mailako bideetan 15 luxekoak, zerbitzuan. Oinezkoentzat baino ez diren kale-ek girotze-argia izango dute.

c) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

Bereizketa-sistemari lehenatasuna emango zaio: euri-urak eta hondakin-urak, bakoitza bere bidetik hustuko dira.

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

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

Diseinurako NTE-ISA araudia hartuko da kontuan ("Osasungarritasun-instalazioak: estolderia").

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

Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodian materiala ez higitzeko moduko abiadura. Sarean zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodian segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodian materiala gogorragoa bada, abiadura hori handi daiteke. Gutxienezko abiadura 0,5 m/seg-koa izango da.

Maldak emarien arabera zehaztuko dira.

Sareak hasten diren lekuetan, deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

d) Zolaketak.

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

Lurraren baldintza geoelektrokoak, bide-motak, trafikoa, e.a. kontuan hartuta aukeratu da bidezko egokiena. Ildo horretatik, galzadetakoko galipot aglomeratua edo hormigoia izango da ohikoena. Espaloiei dagokienez, zonak, aurreikusitako erabilera, e.a. kontuan hartuta aukeratu da zoladura.

e) Berdeguneak urbanizatzea.

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

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

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

Udalerrian jarraian aipatzen diren espezieak landatuko dira:

Zuhaitzak

*Alnus glutinosa*, haltz beltza  
*Fraxinus angustifolia*, lizar hostotxikia  
*Platanus hybrida*, platanu arrunta  
*Aesculus hippocastanum*, indigaztainondo arrunta  
*Quercus faginea*, ezkametza  
*Quercus ilex* subsp., artea *Rotundifolia carrasca*  
*Olea europaea*, olibondo  
*Prunus dulcis*, almendrondo  
*Celtis australis*, almeza  
*Morus alba*, masustondo zuria  
*Punica granatum*, mingranondo  
*Cercis siliquatum*, Judasen arbola  
*Ceratonía siliqua*, algarrobo  
*Pinus halepensis*, aleppo pinua  
*Pinus pinaster*, itsas pinua  
*Eleagnus angustifolia*, Judasen arbola  
*Ficus carica*, pikondo  
 Zuhaitzak eta muluak  
*Sorbus doméstica*, gurbeondo  
*Ligustrum vulgare*, arbustu arrunta  
*Cistus laurifolius*, estrepa  
*Lavandula latifolia*, izpiliku fina

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

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

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

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

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

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

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

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento 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.

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

d) Pavimentaciones.

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

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

e) Urbanización de zonas verdes.

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

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

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

En este municipio se plantarán las especies incluidas a continuación:

Árboles

*Alnus glutinosa* aliso  
*Fraxinus angustifolia* fresno  
*Platanus hybrida* plátano  
*Aesculus hippocastanum* castaño de indias  
*Quercus faginea* quejigo  
*Quercus ilex* subsp. *Rotundifolia carrasca*  
*Olea europaea* olivo  
*Prunus dulcis* almendro  
*Celtis australis* almez loroño  
*Morus alba* morera  
*Punica granatum* granado  
*Cercis siliquatum* árbol del amor  
*Ceratonía siliqua* algarrobo  
*Pinus halepensis* pino carrasco  
*Pinus pinaster* pino marítimo  
*Eleagnus angustifolia* árbol del amor  
*Ficus carica* higuera  
 Arbustos y matas  
*Sorbus doméstica* serbal común  
*Ligustrum vulgare* aligustre  
*Cistus laurifolius* jara  
*Lavandula latifolia* espliego

*Rosmarinus officinalis*, eromeroa  
*Thymus vulgaris*, ezkaia  
*Thymus mastichina*, saltsa-ezkaia  
*Lavangula stoechas* subsp. *Pedunculata*, izpiliku mina  
*Coletea arborescens*, ikara-otsoa  
*Quercus coccifera*, abaritza  
*Tamarix canariensis*, milazka  
*Rhamnus lycioides* escambrón, ena arrunta  
*Ephedra major*, efedra  
*Jasminum fruticans*, basajasmína  
*Jasminum officinale*, jasmína  
*Pistacia lentiscus*, legeltxorra  
*Pistacia terebisthus*, ahuntzadarra  
*Rhus coriaria*, zumakea  
*Juniperus oxycedrus*, hego-ipurua  
*Juniperus phoenicea*, miter feniziarra

f) Gainerako zerbitzuak

Beste instalazio teknikoei (telefonoa, gas energetikoaren hornidura, e.a.) buruzko xedapenei jarraituz zehaztuko dira obrak.

Proiektuek enpresa hornitzaile bakoitzak ezartzen dituen baldintza guztiak beteko dituzte. Hiri-lurzoruan hodiak lurpean egongo dira.

#### 4. atala. Urbanizazio-obra arrunten proiektuak.

16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

Lurzorua ren Legearen testu bategineko 92. artikuluan eta HPAko 67.3 artikuluan definitutako urbanizazio-obra arrunten proiektuak arautegi bereko 69.1 artikuluan eta aipatzen diren agiriekin osatuko dituzte, eta proiektu horiek arau hauetako aurreko artikuluko 2. paragrafoan urbanizazio-obretarako aipatutako gutxienezko baldintzak beteko dituzte.

#### 5. atala. Eraikuntza-proiektuak.

17. artikulua.- Motak.

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

a) Oin berriko esku-hartzeak.

Hutsik dauden orubeetan.  
Ordeztea

b) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

c) Handitzeko obrarik gabeko eraikinetan esku-hartzea

Zaharberitze zientifikoa.  
Kontserbatzeko zaharberitzea.  
Kontserbazioa eta apaindurak.  
Sendotzea.  
Berreraikitzea.  
Eraberritzea.

d) Eraikuntzako esku-hartzeak, handitzeko obrekin.

2.- Ondare Historiko Artistikoaren Katalogoan jasotako eraikin eta elementuetan, eta horien babes-erregimena kontuan hartuta, eraikinetan egin litezkeen esku-hartzeak eta eraikuntzako obrak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 189/90 Dekretuan (EHAA, 190/90 zk.koan) xedatutakoarekin bat etorri sailkatzen dira.

3.- Aurrekoek gain, beste honako hauek ere obra handiak izango dira:

a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu edo aldatzea.

b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.

c) Eraikinak duen etxebizitza-kopurua aldatzea.

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

18. artikulua.- Eraikuntza-proiektu ororen baldintzak.

1.- Eraikuntzako obren proiektuek honako agiri hauek jasoko dituzte, gutxienez:

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

b) Partzelaren kokaera-planoa, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/5.000 eskalan.

*Rosmarinus officinalis* romero  
*Thymus vulgaris* tomillo  
*Thymus mastichina* tomillo salsero  
*Lavangula stoechas* subsp. *Pedunculata* cantueso  
*Coletea arborescens* espantalobos  
*Quercus coccifera* coscoja  
*Tamarix canariensis* taray  
*Rhamnus lycioides* escambrón, espinu negro  
*Ephedra major* efedra  
*Jasminum fruticans* jazmín silvestre  
*Jasminum officinale* jazmín  
*Pistacia lentiscus* lentisco  
*Pistacia terebisthus* cornicabra  
*Rhus coriaria* zumaque  
*Juniperus oxycedrus* enebro de la miera  
*Juniperus phoenicea* sabina negra

f) Resto de servicios

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

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

#### Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 16.- Definición y contenido.

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

#### Sección 5ª. Proyectos de edificación.

Artículo 17.- Clases.

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

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

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.

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

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.

Eraikina partzelan non kokatzen den adierazten duen planoan. Bertan honako datuak adieraziko dira: kaleek dituzten profilak, kotak edo sestra-kurbak eta zabalera; ur-, argi- eta estolderia-zerbitzuak non dauden, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak.

Oinarritzko proiektuaren plano kotatuak, 1/50 edo 1/100 eskalan, dagokien zerbitzu teknikoek bertan azaltzen diren ezaugarriak balioztatzeko.

c) Aurrekontu xehekatua. Bertan ondorengo datuak azalduko dira: obra gauzatzeko erabiliko diren partidak, zenbatuta eta sailkatuta.

19. artikulua.- Eraikuntza-proiektuen agiri osagarri espezifikoak.

Eraikuntza-proiektuek ondorengo agiri osagarriak izango dituzte, eraikitzeke esku-hartze motak kontuan hartuta:

#### 1.- Oin berriko esku-hartzeak.

Eraikina, aldamenekoekin batera, kalearen aurrealdea denean, eta eremuko baldintza partikularrek hala eskatuz gero, eraikinaren fatxadak ematen duen kaleko zatien aurretiko bistaren azterlan erkatua ere aurkeztuko da, bai eta proiektuan proposatutako soluzioa egiaztatzeko behar diren argazkiak ere.

#### 2.- Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

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

Gainera, agirien artean, erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta bide publikoei eta inguruko higiezinari 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) Eraikina nola eraiki zen eta hasieran zein ezaugarri zituen eta horiek nola aldatu diren ezagutzen lagunduko duten elementuen dokumentu bidezko deskribapena.

b) Eraikin osoaren eta haren elementu bereizgarrienen argazki bidezko deskribapena, egin nahi den zaharberitze-lanen emaitzarekin erkatuta.

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

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

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

f) Zaharberitze-lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

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

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

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

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

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

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

#### 5.- Eraikinak berreraikitzeke esku-hartzeak

a) Jatorrizko eraikinaren eraikuntza-proiektuaren plano originalak kopiatuko dira, baldin horrelakorik bada.

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

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 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

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

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

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

#### 1.- Intervenciones de nueva planta.

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

#### 2.- Intervenciones de demolición

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

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

#### 3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

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

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

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

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

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

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

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

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

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

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

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

#### 5.- Intervenciones de reedificación

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

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

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

#### 6.- Eraikinak handitzeko esku-hartzeak

a) Eraikina egungo kokalekuan altxatzea.

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

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

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

#### 6. atala. Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuak.

##### 20. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Arau hauen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketak batzuk: 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.- Hirigintzako jarduketa horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

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

b) Jarduketa egonkorak: instalazioa betiko edo mugarik gabeko epe baterako ezarrita burutzen direnak. Aipamen gisa, azpitalde honetan ondorengo kontzeptuak sartzen dira:

- Zuhaitzak moztea eta zuhaitz gehiago landatzea.

- Urbanizazio edo eraikuntzako obrekin zerikusirik ez duten lur-mugimenduak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.

- Partzeletako espazio libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.

- Lurrak kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

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

- Zerbitzu publikoko edo merkataritzako jardueretarako instalazio arin eta finkoak bide publikoan ezartzea, hala nola, kabinak, kioskoak, garraio-geralekuak, posteak, e.a.

- Kanpoan ekintzak eta kirola egiteko eta aisialdirako eta kanpatzeko esparru eta bestelako instalazio finkoak. Horiez gain, hala behar izanez gero, eraikuntza- edo urbanizazio-proiektu osagarriak egingo dira.

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

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

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

- Urbanizazio- 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; teleferikoak; e.a.

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

Obrak eta orubeak hesiz ixtea.

Lurren zundaketak.

Lubakiak eta zuloak egitea.

Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.

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

#### 6.- Intervenciones de ampliación

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

#### Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

##### Artículo 20.- Definición y clases.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vallados de obras y solares.

Sondeos de terrenos.

Apertura de zanjas y calas.

Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

Lurzoruan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate-ekintzak egitea.

21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuen baldintzak.

1.- Atal honetan aipatutako proiektuek, jarduera-motaren arabera, arau tekniko espezifikoek nahiz arau hauek zehazten dutena beteko dute. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskripzioko eta justifikazioko memoria, kokaera-planoa, instalazio-planoak (behar adina) eta aurrekontua.

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

3.- Etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku-hartze izazera izango dute, lizentziak emateaz ari garela.

#### 7. atala. Jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak.

22. artikulua.- Definizioa eta motak.

Honako hauek dira jarduera eta instalazioei buruzko 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 agiri teknikoak.

23. artikulua.- Jarduera eta instalazioei buruzko proiektuen baldintzak.

Aginpidea duten adituek idatziko dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta arautegi tekniko berezietan eta arau hauek zehaztutakoa bete behar dute. Hala denean, Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuei buruzko Erregelamenduan, edo Ikuskizun Publikoiei buruzko Araudian eta arlo bakoitzean aplikagarria izango den legerian ezarri diren zehaztasunak ere beteko dituzte. Gutxienez, deskripzioko eta justifikazioko memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

#### 8. atala. Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.

Proiektu, obra edo jarduera jakin batek ingurumenean eragiten diuen ondorioak neurtzeko egiten diren azterketa eta sistemak hartzen dira ingurumen-inpaktuaren ebaluaziotzat.

Horretarako, kontuan izango dira Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazioari buruzko ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua betearazteari buruzko Araudia onesten duen irailaren 30eko 1131/1988 Errege Dekretuaren 6. artikuluan adierazi diren zehaztapenak, gutxienez.

25. artikulua.- Ingurumen-inpaktuari buruzko azterlanen gutxienezko edukia.

Ingurumen-inpaktuari buruzko azterlanek aurreko artikuluan aipatutako 1131/1988 Legegintzako Errege Dekretuko 7tik 12ra bitarteko artikuluetan ezarritako edukia izan behar dute, gutxienez.

### III. TITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA KO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

#### 1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

##### 1. atala. Planeamenduari buruzko publizitatea.

26. artikulua.- Motak.

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

- Planeamenduko agiria zuzenean ikustea.
- Aldez aurretik argibideak eskatzea.
- Hirigintza-txostenak.
- Hirigintza-zedulak.

27. artikulua.- Zuzenean kontsultatzea.

1.- Pertsona orok du eskubidea Arau Subsidiarioetako agiriak, arau horiek garatzen dituzten garapen-tresnak eta Erregistro Liburua doan ikusteko. Horrela dago jasota Lurzoruaren Legearen testu bategineko 133. artikuluan eta HPako 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, legean aipatutako lekuetan eta zerbitzuaren funtzionamendurako baldintzetan gauzatu da. Ardura hori duten langileek galdetzeraz doazenei interesatzen zaizkien agiriak aurkitzen lagunduko diete. Jendeari

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

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

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

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

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

#### Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Artículo 22.- Definición y clases.

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

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

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

#### Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.

Artículo 24.- Concepto y finalidad.

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

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

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

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

### 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 tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 133 del T.R.L.S. y 166 del R.P.U., en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de



aurkitu nahi dituzten indarreko planeamenduko agirien kopia eman go dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopia gehienez ere bost (5) egun balioduneko epean emango dira, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

2.- Artikulu honen ondorioetarako, kontsultetarako lokaletan honelako kopia izan behar dira: Arau Subsidiarioetan eta horien eranskinetan dauden agiri guztien eta bestelako agiri osagarri guztien kopia oso eta legezatuak. Agiriak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta egiaztatu egin behar da behin betiko onetsi direla, bai eta bidean diren unean uneko aldaketak hasieran eta behin-behinean onetsi direla ere. Era berean, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onetsitako garapen-tresnak, egikaritzapen-unitateen mugak, onetsi edo emandako partzelazio-proiektu edo lizentziak eta onetsi diren edo izapidetan dauden birpartzelazio- edo konpentsazio-espedienteak.

28. artikulua.- Aldez aurretik argibideak eskatzea.

Obra jakin batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruz argibideak eska daitezke, lizentziak eskatu baino lehen. Argibide horiek eskatzeko, behar adina aurreproiektu edo krokis aurkeztu behar da, galderen ideia ulertzeko, horien xedeak hala eskatzen duenean.

29. artikulua.- Hirigintza-txostenak.

Pertsona orok eska dezake idatziz finka, egikaritzapen-unitate edo sektore bati aplika dakioken hirigintza-erregimenari buruzko txostena. Ardura hori duen udal-zerbitzuak hilaibeteko (1) epea du txostena prestatzeko. Txosten-eskabidearekin batera, finkaren kokaera-planoa aurkeztu behar da (arauetako lurzoru urbanizaezinaren kasuan 1/5.000 eskalako planoa, eta hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, finkaren, unitatearen edo sektorearen izen ofizial zehatza aurkeztu beharko da. Udal-zerbitzuek behar adina datu eska diezaiotke galdera egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariari buruzkoak.

30. artikulua.- Hirigintza-zedulak.

1.- Hirigintza-zedula ordenantza berezi baten bidez sortu eta arautuko da. Zedula egin den egunean lur edo eraikin jakin bati aplikatzen zaion hirigintza-erregimena egiaztatzen duen agiria da zedula hori. Ondorengo hauek idatziz eskatuta emango dira zedula horiek: finkaren jabeek, edo finka erosteko aukera duten titularrek. Azken horiek titularrak direla egiaztatu beharko dute, eta gainera, finkaren kokaera-planoa eta udal-zerbitzuek eskatzen dizkieten kokapen-datu guztiak ere aurkeztu beharko dituzte. Planoa 1/5.000 eskalan egongo da lurzoru urbanizaezinen kasuan, eta 1/1.000 eskalan hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kasuan.

2.- Lurzoruaren Legearen testu bategineko 44. artikuluan eta HPAko 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 legerian ezarritako finkaren gaineko eskubiderik eta betebeharririk aldatuko.

31. artikulua.- Planeamendua interpretatu beharra dakarten kontsultak.

Hirigintza-zeduletan edo txostenetan planeamenduaren alderdi kontrajarriak edo eztabaidagarriak daudenean, eta horiek ebatzi beharra dagoenean, aldez aurretik dagokion udaleko gobernu-organoren oniritzia beharko da, eta 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-erantzukizunari buruzko arauak.

1.- Administrazioaren ondare-erantzukizuna, luzatzen dituen txostenen edo agirien ondoretarako, Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Arautegiaren bidez araupetuko da.

2.- Aurrekoaz gain, ondorengo araubide loteslea ezarri da:

a) Udalak emandako txostenak baliogabeak izango dira, baldin indarrean dagoen arau edo zehaztapenen kontrakoak badira.

b) Hirigintza-zedulak lotesleak dira Administrazioarentzat eta administratuaarentzat, betiere maila handiagoko arauak ezeztatzen ez badituzte.

su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente que sean de su interés, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

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

Artículo 28.- Consultas previas.

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

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

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.

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

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

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

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

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

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

1.- La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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) Hirigintza-zedulak etenda geldituko dira, edo erabat eta berez balio gabe, eta funtsa ematen dien planeamenduarekiko bereiztezinak izango dira.

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. atala. *Lerrokadurak eta sestrak adieraztea.*

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

1.- Interesdunek hiri-lurzoruko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak adierazteko eska diezaioke udalari, eta horretarako, udalaren partzelen 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 zaizkio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian azaltzeko. Eguna eta ordua udal-teknikariak emandio hamabost (15) eguneko epean, gehienez.

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

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA LIZENTZIAK

34. artikulua.- Hirigintza-lizentziari lotutako ekintzak.

1.- Eraikuntza guztiek behar dute aginduzko udal-lizentzia. Lizentziari lotuta daude, gainera, Hirigintza Diziplinako Arautegiko 1. artikuluan zerrendatzen diren ekintzak. Honakoak dira:

a) Obra lagungarrietan, hala nola, finkak, orubeak eta lur-eremuak ixtea; babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta eraikuntzako gainerako elementu lagungarriak obretan paratzea; estalkiak, zabaltzak, fatxada-amaierak edo hirigintzako elementu zehatzak (zerbitzuak hartzea, zoladura berritzea, e.a.) konpontzea eta erroteruak, eguzki-oihalak edo markesinak jartzea.

b) Jarduerak ezartzea.

c) Aterakuntzazko jarduerak ezartzea, baita agregakinak ateratzeko jarduerak eta harrobiak ustiatzeko jarduerak ere.

d) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berri bat jartzea.

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

f) Lurzoru urbanizaezinean lurraldeko ustiapenari lotu gabe dauden bizitegi-erabilerak ezartzea.

g) Lurzoru urbanizaezinean dagoen finka bat zatitzea edo banantzea, indarrean dagoen planeamenduak partzelatzeko gutxienezko azalera edo gutxienezko erabilera edo eraikuntzei eragitea xedatzen duenean.

h) Hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizaezinean zuhaitzak moztea.

i) Putzuak egitea.

j) Kanpinak eta kanpa-lekuak instalatzea.

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

l) Lurzorua ibilgailuak, makinak, materialak edo bestelako elementuak gordetzeko erabiltzea.

m) Lurzorua zabortegi moduan erabiltzea.

n) Ustiategi geoteknikoetarako edo arkeologia-lanetarako laginak ateratzea.

2.- Hirigintza-lizentzia eskatu beharko dute pertsona nahiz erakunde pribatuek, bai eta Udala ez beste gainerako administrazio publikoak, egin beharreko jarduketek jabari edo ondare publikoko lurrei eragiten badiete ere.

3.- Hirigintza-lizentziak mota hauetakoak izan daitezke:

3.1.- Partzelaziorako edo partzela-normalizaziorako:

3.2.- Obretarako.

3.3.- Hirigintzako bestelako jarduketak.

3.4.- Okupazio eta funtzionamendurako.

3.5.- Jarduera eta instalazioetarako.

35. artikulua.- Lizentziak emateko prozedura.

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

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 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

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

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.- Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. Están sujetos a licencia además de los actos relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes:

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

b) La implantación de actividades.

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

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

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

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

g) La 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 corta de árboles en el suelo urbano o urbanizable.

i) La construcción de pozos.

j) La instalación de campings y acampadas.

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

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

m) La utilización de terrenos como vertederos.

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

2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para la Administración Pública distinta del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público.

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

3.1.- De parcelación o normalización de parcelas

3.2.- De obras.

3.3.- De otras actuaciones urbanísticas.

3.4.- De ocupación y funcionamiento.

3.5.- De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

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

Errepideen foru-sarean dauden errepideetako polizia-zonetan egin beharreko jarduketarako lizentziei dagokienez, hori baino lehen errepideetako polizia-baimena eskuratu beharko da.

36. artikulua.- Lizentziaren titularren betebeharrak.

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

a) Udalerrian jarduketak 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, aulkiki, markesinak, barandak, eskailerak, kainu-zuloak, estoldak, zerbitzuen galeriak, lurpeko ganbarak, ur-ho-  
biak, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

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

2.- Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrak beteko direla bermatzeko, Udal Administrazioak eskatzaileari diru kopuru bat ezar-  
tzea, edo banketxeko abalaren bidez bermatzea, eska diezaioke, li-  
zentzia eman aurretik.

37. artikulua.- Partzelazio-baimenak.

1.- Hirigintzako partzelazio-lizentzia emanda dagola ulertuko da, baldin eta, finkak edo lurzatiak partzelatzeko, konpentsatzeko edo normalizatzeke erabakia hartu bada.

2.- Partzelazio-baimenak lurzatiak zedarritzeko eta mugarriak jartzeko baimena ematen du. Lur-eremu bat lizentziarik gabe, edo li-  
zentzian ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau-haustezat hartuko da, eta ondorioz, par-  
tzelazio-lizentzia kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko. Horrez gain, egindako partzelazioa legearen kontrakoa bada, dago-  
kion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau-hausleak.

38. artikulua.- Urbanizazio-obretarako lizentziak.

1.- Hirigintzako proiektuak eta dagozkien obra arruntak behin betiko onartzeke erabakia hartzean, hirigintza-obrak baimenduta daudela pentsatuko da. Dena den, obrei ekin aurretik honako bal-  
dintza eska daiteke: lanak gauzatzeko, aldeztu aurretik obrei ekiteko bai-  
mena eskuratzea, betetzeke dauden baldintza osagarriak bete ondoren

2.- Hirigintzako proiektu batean jasotzen ez diren hirigintza-obra osagarriak edo onean unekoak eta kontserbazio hutseko obrak eta mantentzekeak, hurrengo artikuluetan eraikuntzako lizentziei buruz aurre-  
kusten den bezala izapidetuko dira.

3.- Udalak hirigintza-obrei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, gu-  
txienez, noiz hasiko dituen jakinarazi eta gero, eguna ezarriko da zuintzeta-akta sinatzeko. Hirigintza-obrak egiteko epea, aipatutako akta sinatzen den biharamunean hasiko da. Obrek irauten duten bi-  
tar-  
tean, udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoak nahiz zaintza- eta kontrol-lanak.

39. artikulua.- Eraikuntzako obretarako lizentziak.

1.- Eraikuntzako obretarako lizentziak emateko, egin nahi den jar-  
duketak planeamenduan eta aplikatu daitekeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera-baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatu behar da:

a) Partzelazio-lizentzia duela, edo, lizentzia hori eskatzeko ez den kasuetan, partzela planeamendurekin bat datorrela.

b) Planeamenduak ezarritako hirigintza-kargak partzelako egi-  
karitzapen-unitatean formalizaturik daudela.

c) Partzelak edo egikaritzapen-unitateak ura, argia, estolda-sa-  
rea eta espaloietan zintarriak izatea eta galtzada zolatuta izatea. Halaber, bete beharreko planeamenduak eskatzen dituen gainerako urbanizazio-baldintzak ere bete beharko ditu.

d) Proposatutako erabilera hala eskatuz gero, jarduera-lizen-  
tzia eskuratua duela. Orobat, lurrari edo ondasun higiezinari eragiten dioten legezko babes-, lotesletasun- edo zor-araubide bereziak direla

En el caso de licencias relativas a actuaciones comprendidas dentro de las zonas de policía de las carreteras pertenecientes a la Red Foral de Carreteras, deberá obtenerse previamente el oportuno permiso de policía de carreteras.

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 pla-  
zo 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, ba-  
randas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás ele-  
mentos 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 señala-  
das en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de ga-  
rantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licen-  
cia.

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 da-  
rá lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación rea-  
lizada 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 obten-  
ción 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 pre-  
visto 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 si-  
guiente 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, ade-  
más de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planea-  
miento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acredita-  
ción de los siguientes requisitos:

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

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

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

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de pro-

kausa behar diren sektoreko beharrezko baimen eta emakida guztiak ere lortuta dituela.

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

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

g) Arau hauetan eta aplikatu daitezkeen garapen-planeamenduan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

2.- Oinarrizko proiektuan oinarrituta eman daiteke obra-lizentzia, baina haren eraginkortasuna geroraturik eta baldintzaturik geldituko da, udalak hala erabakiz gero, harik eta obrei ekiteko baimena aterata arte, behin betiko gauzatze-proiektua aurkeztu eta onartu ondoren.

3.- Obra-lizentziak eskualdatzeko, udalari jakinarazi behar zaio idatziz. Obrak martxan badaude, akta bat aurkeztu behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan lanak zein egoeratan dauden adierazi. Baldintza horiek ez badira betetzen, baimena betetzean ondoriozta daitezkeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska daskioke.

4.- Obra gauzatzeko ari direla aldaketak sartu nahi izanez gero, obra-lizentziaren berariazko aldaketa beharko da.

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

40. artikulua.- Obrak gauzatzekoaren kontrola.

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

2.- Era berean, sustatzaileek, hamar egun (10) lehenago, gutxienez, eraikuntzako obrak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diete udal-zerbitzuei. Baldin adierazitako epean udalak ez baditu lan 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 lizentziaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinaren itxura, kokapena, azalera nahiz bolumena eta obren jarraipena. Dena den, lanak bertan behera uzteko agindua emango da, eta hala badagokio, kontrol tekniko bereziak egitea aginduko, lanaren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiaztatutako azaltzen eska daitezkeen adituen zuzendaritza teknikoak.

41. artikulua.- Obra-lizentziak iraungitzea eta etetea.

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

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

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.

c) Baimendutako obrak ez badira sei (24) hilabeteko epean abian jartzen. Epe hori baimen-ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin diferituko baimena izanez gero, lanak hasteko baimena hasten den egunetik. Aurretik beste luzapenik eskatu ez bada, behin betiko luzatzea eskatu ahal izango da, gehienez ere sei (6) hilabete epean.

2.- Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira luzapenak.

tección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

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

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

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

2.- 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.

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

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

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

3.- Baldintza materialak ez direla betetzen egiaztatzen bada, indarrean den obra-lizentziaren eraginkortasuna eten egingo da, harik eta udal-zerbitzuek antzemandako akatsa zuzendu edo konpondu dela egiaztatu arte. Akatsa ez bada ezarritako epean zuzendu edo konpontzen, lizentzia iraungi egingo da.

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

42. artikulua.- Obra-lizentziak ezeztatzea.

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

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako lizentziak.

Arau hauetako 20. artikuluan onartutako jarduketek ez badute hirigintza- edo eraikuntza-lizentziarik, lizentzia espezifikoa beharko da. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira lizentzia hori lortzeko izapideak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

1.- Premiako eraispenak: eraikinaren ezegonkortasunak hurreurreko auri-deklarazioa badakar, jabeek eraits dezakete eraikin hori, aldez aurretik udalari noiz eraitsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruko etxeetan nolako segurtasun-neurriak hartuko dituzten adierazita.

2.- Alboko finketako zurkairak: eraisteko baimena eskatzerakoan edo eraiste-obrek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal-zerbitzu teknikoan iritzi alboko finkak zurkairazko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina agiri (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal-agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurkairak egiterakoan sartzeko jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkairak horiek bide publikoa okupatzen dutenean, lizentzia osagarri bat beharko da. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio udalari, dagozkion egiaztatzeak egin ahal izateko. Sartzeko agindua alkatezatzeko eman 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 instalazioetarako lizentziak.

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

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

3.- Jarduera- eta instalazio-lizentziak arau hauetan eta aplikagarri diren arautegietan ezarritako hirigintza-baldintzak bete beharko dituzte. Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuen Erregelamendua betetzea eskatzen duten jardueren dagokienez, lizentzia lotzeko, aurretik Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko erakunde eskudunek aldeko xostena egin beharko dute.

46. artikulua.- Okupazio- edo funtzionamendurako lizentziak.

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

2.- Ondorengo egoera hauetan okupazio-lizentzia beharko da:

a) Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berrietzea dela-eta, eraikinak lehen aldiz erabiltzen direnean, eta eraiki-

3.- 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.

4.- 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 da 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 apeo 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 R.A.M.I.N.P., la obtención de la licencia estará sujeta a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

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

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales re-

netan obrak gauzatzean, bertan eraiki diren lokal berrietan aurreko lokalean ez bezalako erabilerak egiten direnean, erabilerak aldatzen, edo erabilerak areagotu nahiz gutxitzen direnean.

b) Instalazioak erabiltzen hastean eta industria eta merkataritzako 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, lizentzia jaso ahal izateko, ondorengo baldintzak betetzea edo bete-ta daudela egiaztatzea eskatuko da (obraren, instalazioaren edo jardueraren ezaugarriak kontuan hartuta):

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

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

c) Beste administrazio-publiko adituen kargu (dagokion erabilera nahiz jarduketaren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko lizentziak edo 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 agiriak, hargunak eta sareak behar bezala daudela egiaztatzen dutenak.

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

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

4.- Okupazio-lizentzia sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote udalari, eta hiru (3) hilabeteko epea dago lizentzia emateko edo ukatzeko, zuzen daitekeen akatsik ez bada.

5.- Sustatzaileak debekaturik dauka etxebizitzak erostunei ematea, harik eta lehenengoz erabiltzeko baimena eskuratu arte.

6.- Baldin eraikin bat edo instalazio bat okupazio-lizentziarik gabe irekitzen edo erabiltzen hasten bada, okupazio-lizentzia 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, hirigintzako antolamendua berrezartzeko behar diren gauzatze- edo etete-agindua eman daitezke, instalazio edo eraikin kaltetua ixtea barne.

### 3. KAPITULUA.- OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK

#### 47. artikulua.- Xedea eta ondorioak.

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

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

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

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

#### 1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak

#### 48. artikulua.- Kontserbazio-betebeharrak.

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

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

5.- Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirientes, 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 concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

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

#### Artículo 47.- Objeto y efectos.

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

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

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

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

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

#### Artículo 48.- Obligaciones de conservación.

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

49. artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukia.

1.- Lurzoruaren Legearen testu bategineko 245. artikuluan araututako kontserbazio-betebeharrean sartuta daudela jotzen da.

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

b) Arau hauetako 59. artikuluan ezarritako prozeduran xedutakoari jarraituz, egungo higiezinaren balioaren ehuneko berrogeita hamar (%50) edo hortik beherako obrak, baldin obra horiekin eraikuntzek eta instalazioek lehen ziztuzten segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berreskuratzen bada, eraikin eta instalazio horien egonkortasuna edo erabileraren oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduaz edo finkatuaz. Era berean, baita arau hauetan zehaztutako segurtasun, osasun eta apaindura publikoa bermatzeko gutxienezko baldintzak higiezinetan ezartzeko egiten diren obrak ere.

2.- Atal honetan araututako betebeharren ondorioetarako, udalaren urbanizazioak urbanizazio partikularrekin baliokidetuko dira, baldin urbanizazio horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeek badagokie.

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

50. artikulua.- Gutxienezko segurtasun-, osasungarritasun- eta apaintasun-baldintzak.

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

a) Urbanizazioetan:

Partzela bakoitzaren jabeak du zerbitzu-sareetako harguneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa- eta zerbitzu-sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

b) Eraikinetan:

Segurtasun-baldintzak: Eraikuntzak hesiek eta estalkiek babestuko dituzte uretik; horien egituraren suteen aurkako babesa jarriko da eta elementuak baldintza onetan mantenduko ditu, eror ez daitezten. Eraikuntzen egiturari dagozkion elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko kontserbatuko dira; horretarako, korrosioetik eta agente erasotzaileengandik babestuko dira, baita zimentazioetan kalterik sor dezaketen filtrazioetatik ere. Fatxada, estalki eta hesien estaladura-materialak kontserbatu behar dira, pertsonak eta ondasunak arriskuan egon ez daitezten.

Osasungarritasun-baldintzak: Zerbitzu-sareak eta osasun-instalazioak egoera onean eta aireztapen- eta argiztapen-baldintza egokietan mantendu behar dira, ezarri zaizkion erabilera eta erabilera-erregimena aplikatu daitezkeela bermatzeko. Eraikina eta espazio libreak garbi egongo dira, pertsonen kalte edo arriskurik ekar diezaiokkeen intsektu, parasito, karraskari eta kaleko animaliarik egon ez dadin.

Keak eta partikulak kanporatzeko gutxitze- eta kontrol-elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

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

51. artikulua.- Udalaren laguntza.

Baldin eta aurreko artikuluen 1.b) idatz-zatian ezarri diren obren kostuak horretan ezarri diren mugak gainditzen baditu eta higiezinaren erabilera publikoa edo gizarte-intereseko arrazoiak badaude, Udalak konponketa horren kostuaren gaindikina ordaintzea eta Lurzoruaren Legearen testu bategineko 247. artikuluan ezarri den araubidetik kentzea erabaki dezake eta jabeari beharrezkoak diren obren multzoa egiteko eskatu.

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 51.- Colaboración municipal.

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

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.

1.- Nahiz eta arau hauetan eta arauak garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arazoak direla eta, Lurzoruaren Legearen testu bategineko 246. artikuluan oinarrituta, kontserbatze- eta eraberritze-obrak gauzatzera 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 gehienezko garaieratik gorra gelditu delako eta ondorioz horma bitartekoak agerian gelditu direlako.

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

2.- Articulo 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 txukuntzea, apaindura eta higieña izan ditzan.

3.- Baldin kontserbazio-obrak 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.- Maizterren kontserbazio-betebeharrak.

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

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio espezifiko

54. artikulua.- Onura publikoko izendatzea.

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura-interesekoak direnak katalogatzeak, horiek guztiak kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko betebeharrak dakar. Jabeek dagokio, eta baita administrazio publikoari ere hein batean, aipatutako helburu horiek direla eta ondorioztatzen diren betebeharrak gauzatzera.

55. artikulua.- Katalogatzearen eragina.

1.- Eraikin edo elementu bat kultura intereseko ondasun higiezinat jotzen edo katalogatzen denean, titulu honetako 5. kapituluaren adierazitako aurre-deklarazioa ezartzen duen araudi arruntetik kanpo geldituko da.

2.- Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatoak, kableak, postea edo markesinak, babes-planeamendu bereziak baimendutako kasuetan izan ezik.

3.- Aurreko zenbakian aipatzen diren katalogatutako higiezinaren 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.- Kapitulua honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauek edo babes-planeamendu bereziak agindutako obrak egitera, estetika- eta ingurumen-ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legeriak edo aurrerantzean onartuko diren legeek ezarritako diru-laguntzak, salbuespenak edo horiari jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

3. atala. Orubeen kontserbazio berezia 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 zehazitutako hesiekin itxita, hain zuzen.

b) Gainazalen tratamendua: putzuak babestu eta maila-erbertasunak berdinu egingo dira, istripuren bat eragin baitzekete.

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación.

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

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

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

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

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

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

Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

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

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

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



c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: Orubea beti garbi-garbi egongo da. Ez da inolako hondakin organiko edo mineralik egongo, horien bidez, gaixotasunen bat kutsa dezaketan animaliak elikatu edo erakar baitaitezke edo usain txarrak sortu.

#### 5. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA

##### 1. atala. Aurri-deklarazioa

57. artikulua.- Deklarazioaren bidezkoatasuna.

Lurzoruaren Legearen testu bategineko 247. artikulua 2. idatz-tatiak xedatzen dituen kasuetan deklaratu ahal izango da eraikin bat aurri-egoeran.

1.- Aurri-egoera hurrengo kasuetan adieraziko da:

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

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

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

2.- Aurri-deklarazioa egitean, higiegina automatikoki Urbanizatu gabeko Orubeen eta Lur-eremuen Erregistroan barneratuta geratzen da. Aurri-deklarazioa egiteko prozeduran, Hirigintza Diziplinako Arautegiko 18. artikulutik 28.era ezarritakoa hartutako da kontuan.

3.- Elementu edo higiezin bati buruz kalifikazio- edo inbentario-espeditari hasiera ematen zaionean, horiei Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legea aplikatuko zaie.

4.- Eraikuntza bat osorik edo zati batean aurri-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, hurre-hurreko aurri-egoerak berehalako neurriak hartzea eramatzen ez duenetan izan ezik.

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

58. artikulua.- Konponketako obrak.

1.- Konponketako obrak dira eraikina lehengo segurtasun- eta osasungarritasun-egoerara ekartzeko egiten direnak, eta batez ere, hondatutako elementuak sendotzea, finkatzea edo aldatzea, egonkortasunari edo erabiltzeko ezinbesteko baldintzei eusteko.

2.- Konponketaren burutzapenaren kostua zehazteko, konponketaren oinarriko proiektua idatziko da. Bertan gutxienez agiri hauek jasoko dira:

Lehengoratu behar diren baldintzak, hondatutako elementuak eta konponketarako erabiliko diren irtenbide teknikoak zehaztasunez deskribatzen eta azken horien egokitasuna benetakotzen duen memoria.

Jatorrizko proiekturik badago, horren agiri grafikodunen eta idatziko agirien aldaki fidagarriak.

Eraikuntzaren egungo egoera nahikoa zehaztasunez erakusten duten agiri grafikodunak. Hondatutako aldeak eta horiek konponetzeko irtenbideak zeintzuk diren adieraziko da.

Konponketako obretariko bakoitzaren aurrekontu zehatza, teknikoki bereiz daitezkeen partidetan banatuta eta merkatuko aleko prezioekin.

3.- Eraikuntzaren egungo balioaren zehaztapen objektiboa egiteko oinarria haren birjarpen-balioa izango da, eraikuntzak denborearen buruan izandako balio-galeraren arabera gutxitia.

Birjarpen-balioa zehazteko oinarritzat babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-moduluak erabiliko dira.

Balio-galera zenbatesteko, ondoko formularekin aterako den koefizientea aplikatuko da:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Formulan x eraikinaren urte-kopurua da, eta ezin izango da ez hamar (10) baino txikiagoa ez hirurehun (300) baino handiagoa izan.

59. artikulua.- Antolamendua.

Higiezin bat Arauekin edo arauak garatzeko tresnekin bat ez etortzea berez ez da izango, hirigintzaren aldetik, higiezinaren eraispena eragiteko adinako arazoia, baldin eta beraren eraispena arauen edo arauak garatzeko tresnen zehaztapenetan ezarrita ez badago.

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

#### CAPÍTULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

##### Sección 1ª. Declaración de ruina

Artículo 57.- Procedencia de la declaración.

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

1.- 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.

2.- La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El procedimiento para la declaración de ruina se atenderá a lo establecido en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.- 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.

4.- 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 en caso de ruina inminente en que hubiera que actuar con mayor urgencia.

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

Artículo 58.- Obras de reparación.

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2.- El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existiere.

Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorando en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de vente de las viviendas de Protección Oficial.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

Artículo 59.- Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos.

60. artikulua.- Bizigaitasuna.

Instalazio edo zerbitzuen akatsek etxebizitzaren bizigaitasunera eragina dutenean, haiek ez dira kontuan hartuko eraikinaren aurri-egoera deklaratzeko, ez dutelako zerikusirik aurri-egoerarekin.

#### 6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA SUSTATZEA

61. artikulua.- Hirigintzako betebeharrarako epea.

Hiri-lurzoruaren jabeak hirigintzako betebeharrak bete beharko ditu eta, ondorioz, honelako kasutan arlo horri dagozkion eskumenak bereganatu (arau espezifikoa edota eremuei nahiz egikaritzapen-unitateei buruzko fitxetan bestelakorik ezartzen ez bada):

a) Lurzoru urbanizagarriaren sektoreetan lagatzeko, berdinbantzeko eta urbanizatzeko betebeharrak betetzeko, epea Plan Partzialean ezartzen dena izango da. Dena den, epe hori ez da inoiz zortzi urtetik gorakoa izango Arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera, ez eta lau urtetik gorakoa ere Plan Partziala behin betiko onartzen denetik aurrera.

b) Hiri-lurzoruan mugatzen diren egikaritzapen-unitateetako betebeharrak betetzeko, epea lau urtekoa izango da Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik aurrera, unitateari dagokion fitxan bestelakorik ezartzen ez den bitartean.

c) Partzelak orube bilakatzeko eta lurzoru urbanizagarrian dagoen eraikuntzako lizentzia eskatzeko, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

d) Plan Partzialeko edo barne-eraberrikuntzako plan bereziko orubeetan eraikuntzako lizentzia eskatzeko, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da sei urtetik gorakoa izan plana onartzen den egunetik hasita, ez eta zortzi urtetik gorakoa ere, ordezko arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

e) Arau Subsidiario hauek indarrean sartzean, orube-izaera izango duten lurretan eraikuntzako lizentzia eskatzeko, epea lau urtekoa izango da, une horretatik aurrera. Egikaritzapen-unitateetan, epea sei urtekoa izango da Arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

f) Eraikuntzako obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau hauek 41. artikuluan baimenak iraingintzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

#### IV. TITULUA.- UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURZORUAREN ERREGIMEN OROKORRA

##### 1. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA

62. artikulua.- Lurzorua sailkapenaren arabera zatitzea.

1.- Lurzorua sailkatzea, hirigintzako ondorioetarako, lurzoruaren oinarriko zatiketa egitea da, eta aprobetxamendu eta kudeaketako erregimen espezifikoak zehazten ditu. Sendotutako errealitatearen arabera eta Arau Subsidiarioetan eremu bakoitzerako araututako zertarakoaren arabera, hiru mota hauek bereizten dira: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

63. artikulua.- Lurzorua kalifikazioaren arabera zatitzea.

1.- Kalifikazio Orokorra lurraldearen zonetan eta eremuetan zatitzen du. Horietako bakoitzerako, dagozkion erabilera orokorrak eta erabilera horien intentsitatea zehazten ditu. Orobat, erabileren erregimen zehazten du orokorrean, lur-mota guztiarako.

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 lurzoru urbanizaezineko eremuak mugatzearekin.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamendu-zonak:

Bizitegiak.  
Nekazaritza-industria (upategiak).  
Ekipamenduak.

b) Sistema Orokorra:

Komunikazio-sistema orokorra.  
Bide-komunikazioak.  
Errepideetako komunikazioak.  
Landa-errepideen sareko komunikazioak

Espazio libreak.

Komunitate-ekipamendua.

Administratioko.  
Gizarte-laguntzako.

Artículo 60.- Relación con la habitabilidad.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

#### CAPÍTULO 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 61.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario de Suelo Urbano deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos casos (salvo que en la Normativa Específica o fichas de ámbitos o Unidades de Ejecución, se determine otra cosa):

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, 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.

b) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será de cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias, salvo que en la ficha de la unidad se especifique otra cosa.

c) 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.

d) 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

e) 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 seis años desde la vigencia de estas Normas.

f) 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 62.- 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 63.- 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.  
Industria agraria (Bodegas).  
Equipamientos.

b) Sistemas Generales:

Sistema General de Comunicaciones.  
Comunicaciones viarias.  
Comunicaciones carreteras.  
Comunicaciones Red de caminos rurales

Espacios libres.

Equipamiento comunitario.

Administrativo.  
Asistencial.

Irakaskuntzakoa  
Kiroletakoa.  
Erliziozkoa.  
Hilerriak.

Oinarrizko instalazioak.

Ur-hornidura.  
Isurki likidoen saneamendua.  
Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena.  
Argindarraren hornidura.  
Gas-hornidura.

c) Lurzoru urbanizaezinezko zonak.

2.- Kalifikazio xehatuak zona bakoitzari dagozkion erabilerak zehazten ditu. Partzela bakoitzerako baimendutakoak adierazten ditu, eta bere eraikuntza-ordenantza espezifikoaren bidez xehetasunez arautzen da.

Kalifikazio xehatua zuzenean eraikitze hiri-lurzorurako arauen berezko egitekoa da, bai eta lurzoru urbanizagarriko eta beste testu batzuetara igortzen duen planeamendua duten hiri-lurzoruko eremuetarako garapen-arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daiteke lurraldearen gainerako aldeetan, planeamenduko helburuei jarraikiz.

3.- 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 erabilerarekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilerak.

c) Erabilera debekatuak: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, arau hauetako kalifikazioek edo plan partzial nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilerak.

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 Lurzoru Urbanizaezinen Zona Banaketako Planoan ageri da kalifikazio orokorra.

Hiri-lurzoruaren sailkapen xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago.

64. artikulua.- Lurzorua antolamendu xehatuaren arabera zatitzea.

1.- Arau Subsidiarioek lurzoruaren mota, zona eta eremuetan duten antolamendu xehetasunari begirata, ondorengo planeamendu-eremu hauek bereizten dira:

a) Irabazteko aprobetxamendurako diren hiri-zonetan:

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

- Planeamendu berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: arauetan, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onartuta dagoen edo onartze bidean den aurreko antolamenduko planeamendu- eta kudeaketa-xedapenak jasotzea.

- Planeamendu geroratuko eremuak. Arau Subsidiarioetan, bi hauetako bat dutenak dira: oinarrizko antolamendua (xehetasunezko antolamendurako, eraberrikuntzako plan berezien bidez gerora egingo den garapenera igortzen dute); edota xehetasunezko antolamendua, baina gaikako plan berezien bidez edo xehetasunezko azterlanen bidez osatzeko dagoena.

b) Lurzoru urbanizagarrian:

- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak, dagozkien plan partzialen bidez garatu beharrekoak.

c) Edozein lur-motatako Sistema Orokorretan:

- Sistema Orokorreko elementu jakin batzuk gauzatzeko, plan berezien bidez xedatutako antolamenduan adierazitakoa bete behar da.

Docente  
Deportivo.  
Religioso.  
Cementerios.

Instalaciones básicas.

Abastecimiento de agua.  
Saneamiento de vertidos líquidos.  
Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.  
Suministro de energía eléctrica.  
Suministro de gas.

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 y en el plano de Calificación Global del Suelo Urbano.

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

Artículo 64.- 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 planeamendu-eremuak planeamendu-eremuen planoan zedarritu edo adierazten dira.

65. artikulua.- Lurzoria hirigintzako kudeaketaren arabera zatitza.

1.- Arau Subsidiarioek ondorengo egoera hauetan zedarritzea zehazten eta aurreikusten dute:

a) Zuzenean jarduteko hiri-lurzoria, egikaritzapen-unitateetan sartu gabek.

b) Zuzeneko antolamenduko lurra kargak banatzeko egikaritzapen-unitate jarraituak eta etenak. Horien zedarritzea udalaren erabakiaz egin behar da, arau hauei jarraituz.

c) Planeamendu bereziko eremuetan kudeaketa egiteko egikaritzapen-unitateak.

d) Arau Subsidiario hauetan xedatutakoari jarraituz zedarritu beharko diren beste testuren batera igortzen duen planeamendua duten eremuak kudeatzeko egikaritzapen-unitateak.

e) Egikaritzapen-unitatean sartu gabeko hornidura jakinak kudeatzeko jardura bakartuak.

2.- Kudeaketa-eremuen planoak bere baitan ditu hiri-lurzoruko kudeaketa-eremuei dagozkien mugak eta aurreikuspenak.

## 2. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKUSPENAK

66. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

1.- Lurzoriaren Legearen testu bategineko 137. artikulua on-dorioetarako, eraikin, eraikuntza eta instalazioak planeamendurekin bat ez datozela esateko, ondorengo egoera hauetakoren batean egon beharko dira:

a) Berriazko antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurzoria okupatzen dutenak, sistema orokorreko nahiz sistema lokalekoak. Salbuespena: Arau Subsidiarioetan bertan edo haiek garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berriaz adierazita dagoenean.

- Lurzori urbanizagarrian edo barne-eraberrikuntza egiten zaien hiri-lurzoruko eremuetan daudenak. Salbuespena: Arau Subsidiarioetatik ondorioztatzen baldin bada bat datozela aurreikusitako antolamendurekin; edo arloko planen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilerak dituztenak.

b) Berriazkoa ez den antolamendutik kanpo:

- Aurreko paragrafoko egoeretan egon gabe, Arau Subsidiario hauetako xedapenekin bat ez datozenak.

2.- Antolamenduz kanpoko kalifikazioa ez zaie aplikagarri Arau Subsidiarioetako katalogoan sartutako ondasun higiezinak; ez eta babes-neurri bereziak ezartzen dituzten katalogo hori garatzeko planei ere.

67. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.

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

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberritze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberritzea egitekoak, kontserbatu eta apaintzekoak, eta sendotzekoak.

c) Lurzoriaren Legearen testu bategineko 137. artikuluan adierazten direnak.

Sendotzeko obrak, baldin eta behin edo behin eta berriro egiturazko elementuek edo forjazko elementuek hartzen duten azaleraren %20 baino gehiago ukitzen ez badute. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz-zatian alpatutako egoerari.

d) Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez den erabileraren bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lurzori urbanizaezinean baldin badago, erabileraren bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie, baldin eta Arau Subsidiario hauek egiten diren unean bizitegi-erabileraren badute. Artikulu honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

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

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ámbitos de planeamiento.

Artículo 65.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1.- Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparo de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

2.- El Plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

## CAPÍTULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 66.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 137 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

- Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 67.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

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

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

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato, y consolidación.

c) Los supuestos contemplados en el artículo 137 del T.R.L.S.

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, siempre que en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias tengan un uso residencial, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

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

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberitze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberitzea egitekoak (a kategoría), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzekoak, erabilera aldatzekoak eta handitzekoak, arauak baimenduz gero. Betiere, azken kasu horretan, ezin izango dira arauetan onartutako aprobetxamenduak gainditu, ez eta arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu ere.

c) Eraikinak lurzoru urbanizaezinean egonez gero, aurreko bi paragrafoetan adierazitako lanak onartuko dira, nahiz eta eraikitzeo dentsitate mugak gainditu edo partzelen tamainaren baldintzak ez bete. Handitzeko obrek, lehenengo aldian edo behin eta berri egin ondoren, gehienez ere azalera eraikiaren %25 hartuko dute.

### 3. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 68. artikulua.- Xedapen orokorra.

Lurzoruaren hirigintza-erregimena, haren sailkapena edozein dela ere, Erkidego bakoitzean onesten den hirigintzako legerian jasotakoa izango da eta, halakorik izan ezean, Lurzoruaren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruzko Legearen testu bateginean jasotakoa.

69. artikulua.- Hiri-lurzorua urbanizatzearekin batera eraikitzeo betekizunak.

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

Ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela jartzeko, urbanizazio-proiektuaren eremu osoan edo gauzatze-etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri-zerbitzuak, eta kanpo-sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo partzeletako sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bide-zoruaren oinarria jartzea.
- d) Bide-zoruaren tarteko asfalto-geruza.
- e) Ura banatzeko sarea.
- f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono-bideak.
- g) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sareak.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta lorategi publikoetako obra zibila.
- k) Lurra ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako harguneak.

Egikaritzapen-unitatearen barruan eraikitzeo lizentzia-eskariaren bat egitean aurkezten den eraikuntza-proiektuan, sartuta egon behar da eraiki nahi den partzelakoak diren espazio libre pribatuak egotzea.

Bi partzela edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuaren kasuan, lehenengo baimeneko eraikuntza-proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, partzelen jabeek, nork bere partaidetza-kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatuko dutela bermatu behar da.

70. artikulua.- Arau hauetan xedatutakoaren eragina zuzeneko antolamenduko eta planeamendu bereziko eremuetan.

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

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

3.- Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezkoa izango da barne-eraberikuntzako plan berezi bat onartzea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, bai eta eremuari dagokion fitxetan berriaz ezarritako sistema lokalak, oinarriko hirigintza-parametroak, eraikin-motak, eta erabilera orokor eta xehatu bereizgarriak ere.

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.

### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 68.- Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 69.- 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.

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.

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

1.- Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en este ámbito.

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.- Aurreko bi paragrafoetakoa ez den edozein aldaketa egiteko, Arau Subsidiarioak aldatu edo, hala badagokio, berrikusi behar dira.

5.- HPAko 65. eta 66. artikuluetan eta arau hauetako 13. artikuluan adierazitako xedeen eta mugen barruan, xehetasunezko azterlanak idatzi ahal izango dira. Xehetasunezko azterlan horietan, betiere, honako hauek errespetatu beharko dira: batetik, sistema orokorrak eta sistema lokalak; eta, bestetik, bidearekiko lerrokaduraren antolamendu-motan, fatxadaren eraikuntza-lerroak.

## V. TITULUA.- ERABILEREN ERREGIMENA

### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

71. artikulua.- Hirigintzako erabileraren definizioa.

Lurraren hirigintzako erabilera: Arau Subsidiario hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduketara.

Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, indarrean den hirigintzako legeriak planeamenduari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

72. artikulua.- Erabileren sailkapena.

1.- Hirigintzako erabilerak sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduera orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduera horiek mailetan eta azpimailetan xehatzen dira. Maila eta azpimaila horiek, hirigintzako antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili beharko dira.

2.- Hona hemen aurreko bi mailen sailkapena eta horietako erabilera bakoitzari dagokion kodea:

1) Energia-baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea

- 1.1. Nekazaritzakoak.
- 1.2. Abeltzaintzakoak.
- 1.3. Basogintzakoak

2) Industria-ekoizpena

- 2.1. Erauzketa-jarduerak
- 2.2. Industria
- 2.3. Artisautza eta artisau-lanbideak
- 2.4. Konponketa-zerbitzuak

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria-baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak.

3.2. Handizkako salerosketa.

3.3. Berreskuratze-produktuak biltegian gordetzea eta salerosketa.

4) Ekipamendua

- 4.1. Hezkuntza
- 4.2. Kulturakoa
- 4.3. Jolasak eta ikuskizunak
- 4.4. Osasunekoa
- 4.5. Laguntza
- 4.6. Kirolak
- 4.7. Erlizjiozkoa.
- 4.8. Administrazioakoa
- 4.9. Zaintza eta segurtasunekoa
- 4.10. Hiri-zerbitzuakoa
- 4.11. Hilerriak

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

4.- Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5.- Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del R.P.U. y 11 de esta normativa, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

## TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 71.- Definición de uso urbanístico.

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento el T.R.L.S.

Artículo 72.- Clasificación de usos.

1.- La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según lo requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2.- La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente

1) Producción de recursos primarios no energéticos

- 1.1. Agrícolas.
- 1.2. Ganaderos.
- 1.3. Forestal

2) Producción industrial

- 2.1. Actividades extractivas
- 2.2. Industria
- 2.3. Artesanía y oficios artesanos
- 2.4. Servicios de reparaciones

3) Almacenes y comercio mayorista

3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

3.2. Comercio mayorista.

3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento

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

5) Terciario

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

6) Residencial

- 6.1. Vivienda familiar
- 6.2. Vivienda colectiva

7) 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. Zerbitzuen sareak eta instalazioak.
- 9.2. Gizarte-komunikazioa
- 9.3. Ureztatze-bide iraunkorrak

## 10) Ura

- 10.1. Aintzirak eta idoi naturalak
- 10.2. Urtegiak eta idoi artifizialak
- 10.3. Ibaiak eta errekaak
- 10.4. Ureztatze-bide iraunkorrak

## 11) Bestelako erabilerak:

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

## 73. 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:

- Eraikuntzako erabilerak.
- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

## b) Lurzoruaren titulartasunaren arabera:

- Jabetza publikoko erabilera.
- Jabetza pribatuko erabilera.

## c) Espazio batean kokatzeko aukera kontuan izanda:

- Berezko erabilerak
- Erabilera bateragarriak
- Erabilera osagarriak
- Erabilera debekatuak.

d) Lote, partzela edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:

- Erabilera nagusia.
- Bigarren mailako erabilera.
- Menpeko erabilera

## 74. artikulua.- Erabileren kokaera.

Espazioko xehekapenaren ondoretarako, hiri-lurzoruan erabileren kokaera hauek izan ditzakete:

1. kokaera.- Partzela edo eraikinean beste erabilera batzuekin batera kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera berdinak direla.

2. kokaera.- Partzela edo eraikinean beste erabilera batzuekin batera kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera desberdinak direla.

3. kokaera.- Partzelan bakarrik kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera berdinak direla.

4. kokaera.- Partzelan bakarrik kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera desberdinak direla.

## 2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENA

## 75. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa-eragiketak (industria-erabilera), ez eta biltegiak ere.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. 71. artikuluan duten sailkapenaren arabera zenbakitua:

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

b) 1.2. Abeltzaintzakoak: Haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiliz egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak. Ehiza- eta arrantza-animaliak ere barneratzen dira (ehinza-granjak eta arrain-haztegiak).

## 9) Infraestructuras básicas

- 9.1. Redes e instalaciones de servicios
- 9.2. Comunicación social
- 9.3. Canalizaciones permanentes de regadío

## 10) Agua

- 10.1. Lagunas y balsas naturales
- 10.2. Embalses y balsas artificiales
- 10.3. Ríos y arroyos
- 10.4. Canalizaciones permanentes de regadío

## 11) Otros usos:

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

## Artículo 73.- 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 identifiquen.

## 2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:

a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- Usos constructivos.
- Usos no constructivos.

## b) Según la titularidad del suelo:

- Uso de propiedad pública.
- Uso de propiedad privada.

## c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:

- Usos característicos
- Usos compatibles
- Usos complementarios
- Usos prohibidos.

d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor

## Artículo 74.- Localización de los usos.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en suelo urbano los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio, en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 4.- Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

## CAPÍTULO 2.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

## Artículo 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, numeradas según la clasificación del artículo 71:

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

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

## 1.2.1. Autokontsumorako oinarrizko jarduerak:

Autokontsumoa produkziarako abereak edukitzea da, baldin lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzekoak badira. Betiere, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da:

Txerri-azienda: 4 buru.  
Behi- edo zaldi-azienda: 2 buru.  
Ardi- edo ahuntz-azienda: 5 buru.  
10 untxiama  
20 hegazti.

## 1.2.2. Lurzoruaren erabilerari lotuta dauden abeltzaintzako ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintzako ustiategiak, baldin abereen elikaduraren %50 baino gehiago lotutako ustiapenetako nekazaritzako ekoizpenetik lortzen bada.

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

## 1.2.3. Lurzoruaren erabilerari lotu gabeko abeltzaintzako ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintzako ustiategiak, baldin abereen elikaduraren %50 gutxienez lotutako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute.

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

## 1.2.4. Arrain-hazkuntzarako erabilerak

Baimen-eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egotaren estudioa ere aurkeztu behar da. Azterketa horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur-emia, ibaiertzetan egin beharreko jarduerak, e.a. azaldu behar dira.

## 1.2.5. Bordak, itxiturak eta beste eraikuntza tradizional batzuk.

Artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira.

Eraikitzeko, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarri jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeko moduan.

## 1.2.6. Abereentzako uraskak.

Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira.

Nahitaez eraikuntza estali gabeak izan behar dira. Haien instalazioak eta kokaguneak bermatu behar dute gizakiek kontsumitzeko ura ez dela kutsatuko eta uraren kalitate ekologikoa mantentzea ziurtatu egingo dela instalazioa baino beheragoko uretan.

c) 1.3. Basogintzakoak: mendiak, basoak nahiz basoetako larrak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, e.a. helburu duten jarduerak.

## 3. KAPITULUA.- INDUSTRIA EKOIZPENA

## 76. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Industria-ekoizpenerako erabileratzen 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. Erauzketa-jarduerak: aire zabaleko ustiategietan edo zorupekoetan meza-baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak, bai eta horiekin zuzenean erlazionatutako jardura lagungarriak.

2.1.1. Harrobia: Aire zabaleko ustiategiak, harea edo harria lortzeko edo herri-lanak egiteko.

Jardura honetarako, Arabako Foru Aldundiaren baimena lortu behar da. Baimen hau hirigintza-lizentzia eman aurretik izapidetuko da.

Hori baimentzeko, honako agiri hauek eskatuko dira:

- Baimenaren xedea den lur horren hedadura eta mugak zehaztuko dituen agiria; agiri horrekin kokaera-planoa aurkeztuko da, egon dauden eraikinak eta azpiegiturak islatuko dituena. Eskuratu nahi diren bitarteko-motak zehaztuko dira, produktuek izango duten erabilera, non merkaturatuko den eta dauden instalazioak.

## 1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

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

4 cabezas de ganado porcino.  
2 cabezas de ganado vacuno o equino.  
5 cabezas de ganado ovino-caprino.  
10 conejas madres  
20 aves.

## 1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

## 1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

## 1.2.4. Usos piscícolas

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas etc.

## 1.2.5. Bordas, cercados y otras construcciones tradicionales.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

## 1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

## CAPITULO 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 Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañando un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.



- Teknikari eskudunak ustiategiari eta instalazioei buruz idatziko duen proiektua.

- Ingurumen-inpaktuaren azterlana, arau hauen 25. artikuluan ezarri denaren arabera.

- Ustiategiekin ukituko dituzten natur-guneen lehengoratzeko-plana.

Ubideetan edo uholde-kasuetarako aurrearreta izan behar den tokietan egiten diren idorki-erazketa kasuetan neurri zehatzak ezarriko dira beharagoko kotan dauden pertsona, eraikin eta lurren arriskuak ekiditeko.

Debeku da materialak pilatzea malda, troka edo ubideetan baldin eta uren igarotzea eragozten badute eta material eta gaiak arraztazteza eragiteko arriskurik badago.

2.1.2. Meatzaritzako jarduerak: Mineralak ateratzeko indusketak, hala galerian nola aire zabalean. Industri edo famili izaerakoak izan daitezke.

Lan egiteko bi erak sartzen dira:

- Lurpeko ustiategiak.
- Aire zabaleko ustiategiak.

Jarduera horiei ekiteko nahitaezkoa da Arabako Foru Aldundiaren baimena; baimen hori hirigintza-lizentzia eman aurretik izapidetuko da, Lurzoruaren Legearen testu bategineko 16.3. artikuluan ezarri den prozedura betez alegia. Halaber, kasu honetan ere harrobien kasuan eskatu diren agiriak aurkeztu beharko dira.

2.1.3. Baztertu diren erabilerak eta onurazko establezimenduak.

Mea-baliabideen unean uneko ateratzea edota garrantzi gutxikoa, duten sailkapena gorabehera, betiere lurraren jabeak egiten duenean, bere erabilera hutserako denean eta inolako meagintzako teknikarik behar ez duenean. Udal-lizentzia beharko du Lurzoruaren Legearen testu bategineko 242. artikuluan eta Hirigintza Disziplinari buruzko Arautegiaren 1. artikuluan ezarri diren balizko zehatzen bat ukitzen duenean.

Meagintzari buruzko Legearen esparruaren barruko baliabideen gertuketa, kontzentrazioa edo onurarako den establezimendua instalatzeko, aurretiaz baimena beharko da, adierazi den lege horren beharrik izan eta baldintzetan ezarri denaren arabera; halaber, honen aurreko artikuluan ezarri diren balizko horietan, udal-lizentzia beharko da, betiere Lurzoruaren Legean eta Kudeaketari buruzko Arautegian ezarri den tramitazioarekin.

b) 2.2. Industria: industria-prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

2.2.2. Eraldakuntza-industriak.

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

Honela sailkatzen dira:

2.2.2.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza-industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

2.2.2.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza-industriak. Kasu honetan eraikitako ezin izango du izan kokatuta dagoen lur-eremuaren %50 baino gehiagoko azalera.

2.2.2.3. Industria arriskutsua. Lur-azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guztiatik 2.000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

2.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

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

Honela sailkatzen dira:

2.2.3.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

2.2.3.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 25 de estas Normas.

- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

Dichas actividades requerirán la autorización de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 16.3 del T.R.L.S., exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisar la licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 242 del T.R.L.S. y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determina La Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

b) 2.2. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.2.2. Industrias de transformación.

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

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>.

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.2.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2000 m.

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) 2.3. Eskulanak eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikitakoak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

d) 2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratzea: etxeko kontsumorako diren gauzak zaharbertzeko edo aldatzeko asmoz —baina hasierako izaera galdu gabe—, halako gauzak konpondu edo tratatzea eginkizun nagusi duten jarduerak (67. eta 97. zenbakiko CNAE, etxetresna elektrikoak konpontzea, garraiorako ibilgailuak, ikuztegiak, tindategiak, eta abar).

2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak

2.4.1.1. Konponketa elektromekanikoak.

2.4.1.2. Txapa eta pinturako konponketak.

2.4.1.3. Ibilgailuak desegiteko lekuak eta ibilgailen biltegia.

#### 4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Biltegi eta handizkako salerosketa-erabileratza hartzen dira honako jarduerak hauek: jarduera lokabeak —edota ekoizpen-jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegitzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

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

a) 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria-baliabideak (merkataritzakoak ez direnak) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak. lehen sektoreko baliabideen eta industri ekoizpenaren erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegitratze-jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.1.1. Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak.

3.1.2. Industria-biltegiak.

b) 3.2. Handizkako salerosketa: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industria-ekoizpeneko erabileretako produkzio-ustiategiekin 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. Berreskuratze-produktuak biltegian gordetzea eta salerostea. bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegitratzea eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, e.a.) (Ez dira sartzen hiri-eta industria-hondakin solidoak).

#### 5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekipamenduen erabileratza hartzen dira gizarteko kide guzti baneak nahiz taldeko guzti beharizanek asetzeko helburua duten jarduerak.

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

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

b) 4.2. Kulturakoa: jakintza mantentzeko 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) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE número 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

2.4.1. Talleres de reparación de vehículos

2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.4.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.4.1.3. 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 e industriales).

#### CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases.

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

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

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

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

Se subdivide en las clases siguientes:

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

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

c) 4.3. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura-izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.

Saillkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

4.3.1. Jendearen parte-hartzea duten jolas-jarduerak (azokak, jolas-parkeak, eta abar).

4.3.2. Jendearen parte-hartzerik gabeko jolaserako jarduerak (ikuskizunak).

d) 4.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta, laguntza medikoa eta kirurgia-zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

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

f) 4.6. Kirola: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

g) 4.7. Erlijiozkoa: nor bere erlijioko erritoak egiteko jarduerak.

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

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

j) 4.10. Hiri-zerbitzuak: hirigintzaren aldetik beharrezko hiri-zerbitzu publikoak (garajeak, hiltzeak, handizkako 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 jolaserako jarduerak egiteko kultura-ekipamendurako eremu publikoak (azokak, jolas-parkeak) espazio librean sistema orokorrekoak izango dira.

## 6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

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

a) 5.1. Bulegoak: administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza- eta informazio-zerbitzuak, e.a. ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak.

Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

b) 5.2. Merkataritza: txikizkako salmentaren bidez, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota partikularrentzako zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jarduerak.

Saillkapeneko hirugarren maila osatzen dute hurrengo mota hauek:

5.2.1. Elikagaiez besteko gaien dendak

5.2.2. Elikagai dendak

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

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

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak.

5.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

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

## 7. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

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

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.)

4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) 4.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.)

k) 4.11. Cementerios: actividades 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. Familia-etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.

Partzelan duen antolamenduari eta eraikin-motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza: partzelan etxebizitza bakarra egiten denean.

6.1.1.1. Familia bakarreko etxebizitza isolatua

6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxebizitza

6.1.1.3. Familia bakarreko ilarako etxebizitza

6.1.2. Familia anitzeko etxebizitza: partzela bakoitzean hainbat etxebizitza egiten denean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatzen diren etxebizitza multzokatuak direnean.

6.1.2.1. Familia anitzeko etxebizitza isolatua.

6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxebizitza.

6.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxebizitza.

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

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

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

3.- Familia bakarreko etxebizitza isolatutzat 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 hauei begiratu behar zaie: 41/1987 Dekretua aldatzen duen 178/1989 Dekretuari, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoari, eta martxoaren 16ko 6/1994 Legeari, Euskal Autonomia Erkidegoko turismoaren antolamenduari buruzkoari.

## 8. KAPITULUA.- LORATEGIAK

81. artikulua.- Gune libreak.

1.- Gune librean erabilera zuhaitzak landatzeko eta lorategiak izateko diren lur-eremuak dira. Lur-eremu horien xedeak ondoko hauek izango dira: biztanleen osasuna, atsedena eta zabalaldia bermatzea, hirialdeen giro-baldintzak hobetzea, gurpilezkoentzako bideak babestu eta inguratzea, umeen jolasak ahalbidetzea eta orokorrean hiriaren itxura hobetzea.

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

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

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

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

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

3.- Espazio librean sistema orokorra eta lokala, hauek baino ez dituzte eratuko: kalifikazio orokor eta zehatzeko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko espazio libreek.

82. artikulua.- Espazio librean sistema orokorreko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

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

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

b) Edariak, loreak, aldzakariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 me-

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

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantiles, etc.).

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 y la Ley 6/94 de 16 de marzo, sobre Ordenación del Turismo 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.

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 super-

trokoa bada) eta haien zerbitzu-lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

- c) Lur gaineko aparkaleku eta bideak.
- d) Lurpeko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2.- Aurreko instalazioetako bakoitzak izan dezakeen gehienezko okupazioa kalifikatutako lur-azalera osoaren %5ekoa izan behar da.

3.- Nolanahi ere, aurreko paragrafo a), c) eta d) puntuetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak HPako 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxienezko estandarra bete beharko du.

83. artikulua.- Espazio librean sistema lokaleko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio librean sistema lokalean sartuta dauden lorategietan, aurreko artikuluko 1. paragrafo a), b) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

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

3.- Nolanahi ere, aurreko artikuluko lehenengo paragrafo a) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntzen azalera kenduta, sistema lokaleko gainerako osagai guztien azalera HPAn eskatutako gutxienezko estandarrek bete beharko ditu.

## 9. KAPITULUA.- KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

84. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Komunikabideetako eta garraioko erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

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

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

Azpimota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

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

8.1.3. Oihanbideak eta baso-pistak: aurreko puntuan barneratzen ez diren gainerako bideak.

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

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

8.1.6. Zerbitzu-bideak eta pribatuak.

8.1.7. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

8.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

85. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza-baldintzak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren araudian aparkaleku estalientzat zehaztutako diseinu- eta kalitate-baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliek.

## 10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

86. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko 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. Zerbitzuen sareak eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lurak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

ficie total de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 2,50 m y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

- c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.
- d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del R.P.U.

Artículo 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 de éstos.

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 N.F. 6/1995 de 13 de febrero para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

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

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

## CAPÍTULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 86.- Definición y clases.

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

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

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Ur-hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabileratarako ura bonbeatu, bideratu eta tratatzeko diren lur-eremuak barruhartzen ditu.

9.1.2. Argindarraren hornidura: horren baitan, energia elektrikoa 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 araztegiatarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.4. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu-plantetarako diren lurak.

9.1.5. Gas-hornidura: 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 erabilgarriak lurak sartzen dira.

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

## 11. KAPITULUA.- URA

87. artikulua.- Definizioa eta motak.

Ziklo hidrológicoaren barruan integratuta dauden azaleko urek atzematen dituzten espazioek garatzen duten erabilera da, hain zuzen ere abuztuaren 2ko Urei buruzko 29/1985 Legeak araupetzen dituen urak hartzen dituenak.

Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira (hauek ez dira definitu behar eta erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen dute):

- 10.1. Aintzirak eta idoi naturalak
- 10.2. Urtegiak eta idoi artifizialak
- 10.3. Ibaiak eta errekaak
- 10.4. Ureztatze-bide iraunkorrak.

## 12. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK

88. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

Erabilera-mota hauek bereizten dira:

- 11.1. Apaintzeko elementuak.
- 11.2. Itxurak eta hesiak
- 11.3. Publizitate estatikoak
- 11.4. Seinalizazio-elementuak: zedarriak, mugarri kartografiakoak, e.a.

## VI. TITULUA. ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK

### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak.

89. artikulua.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroen definizioak.

1.- Planeamenduak ezarritako aprobetxamendua gauzatzen duten aldagaiak dira hirigintza-parametroak.

2.- Eraikin baten bolumen fisikoa eta horrek eraikina dagoen partelarekin duen erlazioa definitzen duten aldagaiei deitzen zaie eraikuntza-parametro.

3.- Arauek defini ditzakete parametroak, eraikuntzaren diseinu grafikoaren bidez edota ordenantza idatzien bidez.

90. artikulua.- Partzelaren eta eraikuntzaren definizioa.

1.- Arau hauen ondorioetarako, mugatua eta erregistratua dagoen lur-unitate fisikoaren zatia da partzela.

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

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

b) Eraikin osagarria: eraikin nagusiaren menpe dagoena da. Ez du bere funtzioa betetzeko banakotasunik.

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

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

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

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

## CAPÍTULO 11.- AGUA

Artículo 87.- Definición y clases.

Se denomina uso de aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1985, 2 de agosto, de Aguas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

- 10.1. Lagunas y balsas naturales
- 10.2. Embalses y balsas artificiales
- 10.3. Ríos y arroyos
- 10.4. Canalizaciones permanentes de riego.

## CAPÍTULO 12.- OTROS USOS

Artículo 88.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

- 11.1. Elementos ornamentales.
- 11.2. Cerramientos y vallados
- 11.3. Publicidad estática
- 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 89.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 90.- Definición de parcela y edificación.

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

2.- Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) partzela bati (edo batzuei) lotuta 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.

91. artikulua.- Motak.

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

a) Eraikuntza isolatua, partzela baten barruan dagoena. Eraikuntza horren fatxadako planoek ez ditu aldameneko jabetzak ukitzen.

b) Horma bitartekoen arteko eraikuntza, partzela bakar batean egindako eraikuntza izan eta gutxienez alboetako mugekin eraikin-lerro bateratuak badituena.

Eraikuntza hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (etxebizitza familiabakarreko erabilera).

c) Binakako eraikuntza: eraikuntza-eredu honetan, eraikuntzek horma bitartekoak dituzte muga bateratu batean, eta isolatuta daude beste muga guztietan.

2.- Zona bakoitzeko arau espezifikoek erabakitzen dute eraikuntza bakoitza zein oinarrizko eraikuntza-eredukoa den, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera.

3. atala. Antolamendu-sistemak.

92. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Espazio bat antolatzeke 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. Horieta bakoitzak hiri-forma bat sortuko du:

- a) Bideko lerrokadura.
- b) Eraikuntza isolatua.
- c) Bolumentria espezifikoa.

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 isolatuko antolamendu-sistema. Toki ireki horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean, ez partzelako beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikuntzaren eta hura hartzen duen partzelaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Bolumentria espezifikoko antolamendu-sistematan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharizanetan oinarrituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionaler jarraiki. Mota honetako eraikuntzak, nahiz eta forma aldetik aurreko antolamendu-sistemekin antzekotasun batzuk izan, beraien partzelarekiko antolatutako eraikuntzak dira.

6.- Hiru antolamendu-sistematan bi eratara defini daiteke eraikuntzaren itxura zehatza:

a) Konfigurazio unibokoaren bidez: itxura planeamenduan zehaztuta dago grafikoen bitartez.

b) Konfigurazio malguaren bidez: partzelari aplikagarri zaizkion hirigintza- eta eraikuntza-parametroen bidez garatzen denean eraikuntza-proiektua (ordenantza idatzia).

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

93. artikulua.- Guztizko azalera eraikigarria.

Eremu batean, edo hala badagokio, partzela batean, guztira eraiki daitezkeen azalera adierazten duen balioa.

94. artikulua.- Guztizko azalera eraikia.

1.- Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean bernetan eraiki diren azalaren batura da.

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

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 91.- 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 92.- 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 93.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 94.- Superficie edificada total.

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

3.- Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

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

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

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

95. artikulua.- Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren irabazteko hirigintza-aprobetxamenduak.

1.- Oro har, irabazteko hirigintza-aprobetxamendua ondokoa da: berezko eraikuntza-tipologia eta erabilaren guztizko azalera eraikigarriaren (betiere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion lurarren proiektio horizontaleko azalaren arteko erlazioa, jabetza-eskubidearen gauzatze gisa.

2.- Aprobetxamendu-mota ezberdinak, horien definizioak eta neurtzeko moduak Lurzoruaren Hirigintza Erregimenaren Errefomari eta Lurzoruaren Balorazioari buruzko legearen deskribatzen dira.

96. artikulua.- Eraikigarritasun-koefizientea.

Hauxe da eraikigarritasun-koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren guztizko azalera eraikigarriaren eta erreferentziako luraren proiektio horizontalaren azalaren arteko erlazioa.

Hiri-lurzorua eta urbanizagarria da hirigintza-aprobetxamenduen kalkulua egiteko oinarritzko parametroa.

97. artikulua.- Etxe-dentsitatea.

1.- Bizitegiaren etxe-dentsitatea adierazten da. Eredu batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopuruaren eta eremu horren guztizko azalaren (partzela eraikigarriak eta sistema lokalak barne) arteko erlazioa da etxe-dentsitatea.

2.- Aurreko parametroaren ordezkotzat nahiz osagarri, ondorengo hauetakoren bat erabil daiteke, antolamendu-sistemaren eta eraikuntzako tipoaren arabera:

a) Etxebizitzak partzela har dezakeen gutxieneko azalera: orube batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopurua lortzen da, partzelaren guztizko azalaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

b) Ereduzko etxebizitza-modulua: partzela batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopurua lortzen da, partzelaren guztizko bizitegi-azalera eraikigarriaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

Horrelakoetan, etxebizitzarako azalaren ordezkotzat erabilera bateragarri baimenduetarako azalera hartu beharko da, baina etxebizitzaren kopurua gutxitu egin beharko da, ordeztutako azalera ereduzko etxebizitza-moduluaren azalera eginez ateratzen den kopurua kenduz.

### 3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK

1. atala. Partzela eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

98. artikulua.- Mugak.

1.- Partzela mugatzen duten lerro perimetralak dira partzelen mugak.

2.- Partzelaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga. Aurreko mugaren bestaldeko muga da atzeko muga. Beste muga guztiak alboetako mugak dira.

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

99. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek jartzen dituzten partzelaren mugaren (edo mugen) neurriak dira.

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

100. artikulua.- Partzela eraikigarri minimoa.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru-mota gutzietarako ezarritako gutxienezko partzela da. Beraz, azalera txikiagoko partzeletan ezin da ezer eraiki.

101. artikulua.- Partzela maximoa eta minimoa partzelazioetarako.

1.- Arau hauetan edo beren garapenerako planetan zehaztutakoa da. Arau Subsidiario hauek behin betiko onartu eta gero eratutako partzela berriek izan beharreko gehieneko eta gutxienezko azalera adierazten du.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o esta destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquélla).

Artículo 95.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propiedad.

2.- Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritos en la ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

Artículo 96.- 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 97.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

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

b) Módulo de vivienda tipo: mediante el cual se obtiene, igualmente, el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela, a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquél.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

### CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

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

Artículo 98.- 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 99.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollan, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 100.- 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 101.- 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.- Parametro hori betetzen duten partzela guztiak izango dira eraikgarriak.

102. artikulua.- Eraikuntzaren eta partzelaren arteko erlazioa.

Eraikuntzak dituzten finkek banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi beharko da. Guztizko azalera eraikigarria agortuta badago, ezingo da banandu; banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzekotan izan ezik.

2. atala. *Eraikuntzak partzelan izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.*

103. artikulua.- Partzelaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

Eraikinaren proiektzio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

a) Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo toki ireki publikoetarako lurzoruen eta partzela eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura. Eraikuntzak dituzten partzeletan, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: partzela ixten duen lerroa edo aurreko muga osatzen duen (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: aldameneko partzeletan dauden eraikinak dira.

104. artikulua.- Lur-eremuaren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lurretik altxatuta, eraikinak bertikalki duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadantik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeako obra burutu aurretik lur-reko guneez duten garaiera erlatiboa da.

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

105. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Arau Subsidiarioen erregulazioan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, partzela mugatzen duena.

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen plano edo plano bertikalak. Fatxada-planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza-elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtengune eta teilatu-hegal eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntza-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugarriri begi dagoen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorritik, partzela bat bere partzela mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

106. artikulua.- Mugetarainoko distantzia.

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, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, partzelaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitate onena lortzea; eta c) partzelak albat toki irekirik handiena izatea.

107. artikulua.- Atzeraemangunea.

1.- Eraikinen lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur-zerrendaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxienezko balioa izan ditzake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 102.- 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 103.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 104.- 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 105.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 106.- Separación a linderos.

1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 107.- 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.- Beheko solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzeraemanguneei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

108. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

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

109. 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.

110. artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu-eremua.

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

3. atala. Eraikinak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak.

111. artikulua.- Okupatu daitekeen azalera.

1.- Eraikuntzak okupa dezakeen partzelaren azalera eraikigarria da okupatu daitekeen azalera.

2.- Okupatu daitekeen azalera honela adieraz daiteke:

a) Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzeraemanguneei erreferentziak bateratuta.

b) Gehienezko okupazio-koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori okupatu daitekeen azalaren eta partzelaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da.

Okupazio-koefizienteak gehienezko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen-baldintzetatik eratorritako bese-teren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehienezko okupazioa.

c) Antolamendu-planoetan grafikoki adierazita.

3.- Fatxada-planoek plano horizontalean egiten duten proiezioaren perimetroa da eraikuntzak okupatutako azalera.

112. artikulua.- Partzelaren azalera librea.

Dagozkion okupazio-baldintzak aplikatu ondoren eraiki ezin den eremua.

4. atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.

113. artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Eraikinaren gehienezko eta gutxienezko neurriak, oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek planeamenduak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

114. artikulua.- Jatorrizko kota.

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

2.- Eraikinaren 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.- Eraikinaren 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 plano elkartzaren gaineraino dagoen garaiera.

b) Garaiera osoa: eraikineko goiheraino dagoen distantzia.

c) Teilatu-hegalaren garaiera: teilatu-hegalaren muturreko puntu beheeraino neurtutako garaiera.

2. Gehienezko garaieraren zenbatekoa: planeamenduak eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa.

3. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu-kopurua eta unitate metrikoak, erabiltzen direnean, biak izango dira gehienezko onargarriak.

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 108.- 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 109.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 110.- 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 111.- 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 112.- 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 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 cumbrera, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta -exceptuando áticos y entrecubiertas- con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

116. artikulua.- Solairu-kopurua.

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

117. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea.

Garaieraren baldintzetan gehieneko bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela garaiera horretara arte heldu gabe eraikitzea. Hala ere, udalak gehieneko garaierara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

118. artikulua.- Onartutako garaiera baino gehiagoko eraikinak.

1.- Erlaitzaren gehieneko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goikoertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehieneko %50eko malda izango dute.

b) Eskailera-kaxak eta igogailuen etxolak erlaitza baino hirurehun eta berrogeita hamar zentimetro (350 cm) baino gorago bukatuko dira gehieneko.

2.- Halere, finkatutako gehieneko garaieratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Arau Teknologikoez ezartzen duten garaiera izango dute, edo, bestela, eraikitze-lanak ondo egiteak hala eskatzen duelako.

119. artikulua.- Solairuen garaiera.

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

120. artikulua.- Solairuen 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.- Estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2.- Arau Subsidiarioek solairu-mota hauek bereizten dituzte, erai-kinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitako azaleraren 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 azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiagoren lurreko plano beheko solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko plano kota horren gainetik duen solairua da.

Erdisotoaren erabileraren arabera izango da garaiera librea, baina betiere berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxienezko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko ses-tratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c) Beheko solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiagok lurreko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

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

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

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

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

Artículo 116.- Número de plantas.

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

Artículo 117.- Consideración de la condición de altura.

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

Artículo 118.- Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones.

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 119.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 120.- Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 121.- Planta.

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se considerarán 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.

## 4. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

## 122. artikulua. Definizioa.

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

## 123. artikulua.- Aplikazioa.

Udal-lizentziei atxikitako jarduera guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak. Baldintza estetikoak kapitulu honen bidez eta planeamendu-zona edo/eta eremuei buruzko arau partikularren bidez arautzen dira.

## 124. artikulua.- Hiriaren estetika babestea.

1.- Udalarari dagokio hiriaren irudia eta paisaia naturala 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 paisaia naturalaren eraginik izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan beharko dute. Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko materialak imitatzen dituzten eta eskualdekoak ez diren herri-arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea debekatu egingo da.

2.- Eraikin berriek eta lehendik dauden aldaketek bere inguruneke ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Horretan, Lurzoruaren Legearen testu batagoneko 138. artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

Hori lortzeko honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forja-kogune, zulo eta mazizoen 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.- Plan partzialek, plan bereziek edo xehetasuneko azterlanek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, ingurumen-inpaktuaren azterlanen bidez. Eraikinen begiratze-puntu ohikoenen ikuste-mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku-puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuak oinarritat hartuz arazoituko da azkenean hartzen den erabakia. Gutxienezko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a) Espazio irekien sistema (berdeguneak eta bide handiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak eta oinezkoentzako ibilbideak) erresetatu behar ditu.

b) Eraikinak bide perimetraletatik ikus daitezzen eta begiratze-puntu ohiko eta garrantzitsuenetarako ikuskera izan dezaten, non eta nola kokatuko diren erabakitzeke irizpideak izan behar ditu.

c) Irizpide hautakorrek edo ordezkoak jartzea, erabili beharreko harmonikoki aplikatu ahal izateko.

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

## 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 egokituko zaie, eraikuntza berriaren eta ondokoen arteko eraketako erreferentzia-lerroak (erlaitzak, hegialak, inpostak, 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 inguruneke tipologia-ezaugarri, eta katalogatutako eraikuntzen ezaugarri espezifiko (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.- Beheko solairuen tratamendua.

Eraikuntzetako beheko solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada erresetatuz egin behar dira.

## CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

## Artículo 122.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

## Artículo 123.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas y/o ámbitos de planeamiento.

## 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 138 del T.R.L.S.

A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los permitidos para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

## Artículo 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, cercados, 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 impusiere.

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 ixteko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hau eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

3.- Zabaltzak edonola itxi diren eraikinen kasuan, udalak jabeen itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

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

128. artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.- Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak dira irtenguneak 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 ehun zentimetro (100 cm) zabal da eta ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) luze. Balkoia kontzeptuak ez du loturirik babeseko elementuen eraikuntza-soluzioarekin eta eraikuntzako babes-elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) baino luzeagoa denean balkoi jarraitua deitzen zaio.

c) Zabaltza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtengunea, 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 begiratokitatzat: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luze txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

e) Hegalkin itxiak: begiratokiak ez diren fatxadaren irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

2.- Sartuta dauden zabaltzen sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

3.- Zonen arau partikularrek parametro murrizgarriagoak jarri ahal izango dituzte.

129. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak.

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

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

b) Espaloiaaren sestraren gainean gutxienezko garaiera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

130. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu-hegalak.

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

131. artikulua.- Estalkiak.

Estalkiak gehienez ere %50eko malda izango duen plano batek osatutako lerro inguratzailean egongo dira. Plano hau azken forjatuak izan dezakeen punturik garaienean goiko aldean dauden planoak eta baimendutako gehienezko teilatu-hegalaren alboan dagoen plano bertikala elkartzan diren puntutik pasatzen da.

132. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea.

Artículo 127.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 128.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

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

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

3.- Las normas particulares de las zonas podrán imponer parámetros más restrictivos.

Artículo 129.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (350) centímetros.

Artículo 130.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisa y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (105) centímetros salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 131.- Cubiertas.

Las cubiertas estarán comprendidas dentro de la envolvente formada por un plano que pasando por la intersección de los planos de la cara superior del último forjado (en su altura máxima permitida) con el vertical por el extremo del alero máximo permitido, discorra con una pendiente máxima del 50%.

Artículo 132.- Marquesinas.

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

## 133. artikulua.- Ezkaratzak eta erakusleihoak.

Hurrengoek ezin dute beheko solairuan kanpo-lerrokadura gainditu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenguneek, dendetako edozein apaingarri-motak, atariak edo bestelako elementuek. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtengunerik baimenduko.

## 134. artikulua.- Eguzki-oihalak.

Eguzki-oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloiaren sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo-lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloiaren zabalerari hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gainditu. Eta, betiere, dagoen arboladia errespetatu behar dute.

## 135. artikulua.- Hesiak.

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

2.- Hiri-lurzoruan, gehienez ere, ehun (100) zentimetroko garaiera duten elementu itsuen bitartez itxi daitezke partzelak. Egoki bada, horiek hurrengo hauekin osa daitezke: tokioko estetika mantentzen duten babes gardenekin, landare-pantailekin edo antzeko elementuekin, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko garaiera izateraino.

3.- Lurzoru urbanizazinean, finkak gehienez ere metro bateko mailarekin (abelazkuntzazkoa) itxiko dira soil-soilik. Eraikin isolatuak salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun-neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokitu zaitzaie.

4.- Foru-sareko errepidean egin beharreko itxiturari dagokionez, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak eta Errepideen Arautegi Orokorra horren guztiaren inguruan ezartzen dutena hartuko da kontuan.

## 5.- Lurzoru-mota guztietan:

a) Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez ixtea ez da inola ere baimenduko.

b) Landare-itxiturak: mugatik —edo, hala badagokio, lerrokaduratik— gutxienez 50 cm atzerago jarriko dira eta haien hegalkinak ezin du bide publikoa hartu.

c) Foru-sareko errepideen ondoan dauden partzelen itxierak Jabari publikoko zonatik kanpo egon beharko dute; horretatik eta dagokion sare-motagatik dagoen distantziatik gorago zerrendatu diren distantzietan dagokionetik ateratzen diren arteko baldintza murriztailenara errespetatu beharko da. (Jabari publikoaren gunea honelaxe zehaztuko da: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren arabera hain zuzen).

d) Era berean, mugapen horiek erraz desmuntatu daitezkeen instalazioei baino ez dagozkie, bai eta itxitura diafanoei ere, horiek ez badituzte bide-zirkulazioko ikusgarritasun- eta segurtasun-baldintzak murrizten. Gainerako kasuetan (fabriketako itxiturak, deserai-kiezinak diren instalazioak, eraikuntzak, e.a.), kontuan hartu behar da adierazitako distantzien ordean, errepidearen eraikuntzako linea izango dela horien muga.

## 136. artikulua.- Zuhaitzak babestea.

1.- Herri-eremuan dauden arbolak, berdegunetzat edo aisialdiko eta denbora librerako espaziotzat hartu ez arren, zaindu eta egoera onean daudela ziurtatu behar da. Ezinbestez arbola batzuk kentzea beharrezkoa denean, eragina gazteenetan eta txikienetan bakarrik izan dezan lortzea izan behar da helburua.

2.- Bide publikoetan galtzen diren arbola guztiak ahalik eta las-teren ordezkatu behar dira.

3.- Nahitaezko atzeraemanguneetako zerrendak herri bideen mugakideak izanez gero, berrietan landareak landatuko dira, batez ere zuhaitzak, berdin da eraikinaren erabilera zein den, salbu eta atzeraemangunea gurpilezkoentzako bideek eta eraikineko sarbideek osorik atzematen duten kasuetan.

4.- Obra batek zuhaitz baten, bai publikoa bai pribatua izan, eragina izan dezakeenean, dagokion lizentzia-eskarian adieraziko da, gaur egungo egoerako plano topografikoetan bere kokapena seinatuz. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta lauogei zentimetrotan (180 cm) estaldura tinko egokia ematea, kalte edo nariadurarik izan ez dezaten.

## Artículo 133.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

## Artículo 134.- 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 135.- Vallados.

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

2.- En Suelo Urbano las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

3.- En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con malla de tipo ganadero de 1,00 metro de altura máxima. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

4.- En los cerramientos en relación con las carreteras de la Red Foral, se estará a lo que tanto la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de carreteras del Territorio Histórico de Álava, como el Reglamento General de Carreteras establecen al respecto.

## 5.- En todo tipo de suelos:

a) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

b) 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.

c) Los cierres de parcelas junto a carreteras de la Red Foral, siempre se dispondrán fuera de la Zona de Dominio Público, obtenida conforme a lo establecido en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de carreteras del Territorio Histórico de Álava, debiendo prevalecer la condición que resulte más restrictiva entre ésta y la distancia que le corresponda por el tipo de red de que se trate.

d) A su vez, estas limitaciones deberán entenderse exclusivamente referidas a instalaciones fácilmente desmontables, así como cerramientos diáfanos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial. En cualquier otro caso (cierres de fábrica, instalaciones no desmontables, construcciones, etc.) la limitación a tener en cuenta, en sustitución de las distancias expresadas, será la correspondiente a la línea de edificación de la carretera.

## Artículo 136.- Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- 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.

5.- Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, bide publikoetan dauden arbolak desagertzen direnean, arbola horiek galera-aren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkapen hori desagertutako espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako arboladiaren ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

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

##### 137. artikulua.- Definizioa

Eraikinen kalitate- eta higie-ne-baldintzak dira eraikuntza era egokian burutu dela eta pertsonak lokal horiek erabiltzeko osasungarritasun-neurriak bermatzeko ezarri direnak.

##### 138. artikulua.- Izaera.

Kalitateari eta higie-ne-ari buruzko baldintzak oin berriko obrei, eraikuntza berriko, berrikuntza-ko eta eraikuntza-ko aplikatuko zaizkie.

Eraikuntza gainerako eskuh-arte guztiei ere aplikatuko zaizkie, arau hauen 17. artikuluan adierazitako hedaduraren arabera.

##### 139. artikulua.- Baldintzapen orokorra.

Arau hauekin batera orain indarrean dauden edo inoiz dauden araudietan edo arlokako eraikinen kalitateari buruzko oinarritzko araudetan kalitateari eta higie-ne-ari buruz adierazten diren baldintzak bete beharko dira. Zehazki, etxebizitza-erabilerarako gutxieneko parametro bezala Eusko Jaurlaritzaren BOE diseinatuzko arautegian ezarritzen direnak aplikatuko dira.

##### 140. artikulua.- Etxebizitzaren bizigaitasun-baldintzak.

1. Etxe-uharte itxian eraikiz gero, ez da onartuko etxebizitzek barrura ematea; gutxienez gela baten fatxadak kalera, uharte-patio-ara edo lorategira emango du eta bere neurria gutxienez 3,00 metrokoa izango da. Gune horietan 12 metroko zirkulua egin ahal izango da.

2. Ez da etxebizitzarik jarriko sotoan edo erdisotoan.

3. Diseinua (BOEn araudi ofizialaren arabera)

##### a) Zona komunak:

- Ezkaratza: Gutxieneko zabalera 2,00 metrokoa izango da. Gutxieneko garaiera 2,50 metrokoa izango da, nahiz eta pixkanaka-pixkanaka 20 cm ere gutxitu ahal izango da.

- Eskailerak: tarte bakoitzean gehienez 18 eskailera-maila egongo dira; eskailera-buruek 1,60 m-ko zabalera izango dute eta igogailura edo etxebizitzetara sartzeko atea izango dituzte.

- Argiztapena eta aireztapena: Argiztapen naturala izango du, zenit-argiarekin edo leihoetik sartzen den argiarekin.

- Barandak: Barandek edo babes-elementuek 100 cm-ko garaiera izango dute mailagainaren ertzaren alde bertikaletik neurtuta.

##### b) Etxebizitzaren baldintzak:

Gutxieneko etxebizitzak gutxienez honakoak izango ditu: egon, jan eta sukaldean aritzea ahalbidetzen duen gela bat, logela bat, bainugela bat (dutxa edo bainua, konketa eta komun-ontzia) eta eskelekua.

- Osasungarritasuna: Gutxieneko azalera erabilgarritzak hartuko dira babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzetan arautzen direnak.

	ECK	EC	K	E	KC
1. Logela bat	18	14	5	12	7
2. Bi logela	20	16	6	14	8
3. Hiru logela	22	18	7	16	9
Lau logela	24	20	8	18	10

(E: egongela, C: jangela, K: sukalde)

Logelaren gutxieneko azalera erabilgarria 6 m<sup>2</sup>koa izango da banakakoetan, eta 8 m<sup>2</sup>koa bikoitzetan. Etxebizitza guztietan gutxienez logela baten azalera 10 m<sup>2</sup>tik gorakoa izango da.

Egongelaren (E, EC eta ECK), sukaldearen eta logelaren oinplano-ko azalaren ondorengo gutxienezko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

EGONGELA SUKALDEA	LOGELA NAGUSIA	GAINERAKO LOGELAK
2.80	1.60	2.50
		1.90

Gutxieneko garaiera libre 2,50 m-koa izango da, nahiz eta atondo, korridore eta komunetan 2,20 m-koa izan daitekeen. Gainerako piezetan, azalera erabilgarriaren %30 murriztu ahal izango da 2,20 m-ra.

5.- 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 de porte adecuado, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 137.- Definición

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

##### Artículo 138.- Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

##### Artículo 139.- Condicionamiento general

Las presentes Normas remiten el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro. En particular, se aplicará como parámetros mínimos para el uso de vivienda, los exigidos en la normativa de diseño de VPO del Gobierno vasco.

##### Artículo 140.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas

1. En edificación en manzana cerrada no se permitirán viviendas interiores; al menos una habitación tendrá fachada a la calle en una medida superior o igual a 3,00 m, o a patio de manzana o jardín en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de 12 m.

2. No se permite viviendas en sótano o semisótano.

3. Diseño (según Normativa Oficial de V.P.O.)

##### a) Zonas comunes:

- Portal: Deberá tener un ancho mínimo de 2,00 m. Su altura mínima será de 2,50 m pudiendo reducirse en pasos críticos en 20 cm.

- Escaleras: Todo tramo dispondrá como máximo de 18 peldaños, las mesetas con puertas de acceso a ascensores locales o viviendas tendrán un ancho de 1,60 m.

- Iluminación y ventilación: Contará con iluminación natural, bien cenital o a través de ventanas.

- Barandillas: Las barandillas o elementos protectores tendrán una altura de 100 cm medidos en la vertical de la arista de la huella.

##### b) Condiciones de las viviendas:

La vivienda mínima constará al menos de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un aseo completo (ducha o bañera, lavabo e inodoro) y un espacio destinado al tendedor.

- Salubridad: Se tomarán como superficies útiles mínimas las reguladas e las Ordenanzas de Diseño de VPO

	ECK	EC	K	E	KC
Un dormitorio	18	14	5	12	7
Dos dormitorios	20	16	6	14	8
Tres dormitorios	22	18	7	16	9
Cuatro dormitorios	24	20	8	18	10

(E: estar, C: Comedor, K: Cocina)

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m<sup>2</sup>, en los individuales y de 8 m<sup>2</sup> en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>.

En la superficie en planta del Estar (E, EC y ECK), Cocina y Dormitorios se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

ESTAR	COCINA	DORM. PRINCIPAL	RESTO DE DORM.
2.80	1.60	2.50	1.90

La altura mínima libre será de 2,50 m pudiendo reducirse en vestíbulos, pasillos y aseos en 2,20 m. También podrá reducirse en 2,20 m en un 30% de la superficie útil en el resto de las piezas.

Ondorio hauetarako, ez da azaleran zenbatzen 1,50 m baino gutxiagoko garaiera duten elementuak.

Teilatupeko geletan honako baldintzak beteko dira:

- . Gutxieneko azalera erabilgarriaren %70 2,20 m-ko garaiera libre izango da.
- . 1,50 baino gutxiagoko garaiera duen azaleraren bolumena idatz-zati orokorrean definitutako garaieraren gutxieneko azalera aplikatzean lortzen dena izango da, gutxienez.
- Korridoreek 1,00 m-ko zabalera izango dute gutxienez. Etxeetara sartzeko baok 0,90 m zabal izan behar dute.

- Ez da logelarik, sukaldea edota komuna gurutzatuko beste logela batzuetara joateko.

- Esekilekuak: etxebizitza bakoitzean eraikinaren kanpoko aldeetik ikusi ezin den esekilekua egongo da. Etxebizitza isolatuetan, partzelan jarriko da esekilekua, baina ezingo da kaletik ikusi.

- Argiztapena eta aireztapena:

- . Egongelak, logelek eta sukaldeak lehenengo argiak eta aireztapena kanpoko espazio irekitik, patiotik edo gela ez den galeriatik jasoko dituzte.
- . Etxebizitzako pieza guztiek, komunak eta jaki-tokiak kenduta, oinplanoan duen azaleraren %10z besteko argiztapen-baok izango dute.
- . Kristalezko azalera argitu nahi den piezaren azaleraren %6 izango du gutxienez.
- . Zurlana erabiltzeko azalera argiztapen-baok izan behar duen erdia izango da.
- . Logelen argiztapen-baok pertsianak, kontraleihoak edo iluntzeko sistemaren bat izango dituzte.
- . Esekilekua fatxadaren nahiz sukaldearen edo beste gelaren baten aurreko aldean jarrita ere, horrek ez du inolako ere murriztuko horietan bete beharreko gutxieneko argiztapen-baldintzak.

Sukaldeetan estalkinaraino helduko diren aireztatzeko eta kea ateratzeko honako hodiak izango dituzte:

- . Bat aireztatzeko. Horren sekzioa gutxienez 400 cm<sup>2</sup>koa izango da hodi-biltzaile nagusian eta 150 cm<sup>2</sup>koa banakako hodietan.
- . Eta beste bat, independentea, etxebizitza bakoitzerako, sukaldetik datozen kea eta gasak kanporatzeko. Sukaldea eta egongela batera badaude, azken hodi horrek haizagailu zentrifugoa izango du eta horren bidez, gutxienez orduko 300 m<sup>3</sup> kanporatuko dira.

Komunak aireztapen naturalik ez badu, estalkiraino helduko diren aireztapen artifizialerako hodiaren bidez aireztatuko da.

Aireztapen-hodien bukaeran xurgagailu estatiko dinamikoa jarriko da. Konbustio-gasak kanporatzeko hodiaren bukaeran txapela jarriko da.

- Akaberak eta instalazioak

Sukaldeen eta komunek estaldura iragazgaitza izango dute lurrean eta hometan.

- . Etxebizitzek honakoak izango dituzte gutxienez:
  - Ur hotzeko hornidura eta ur beroko instalazioa.
  - Hondakin-uren saneamendua.
  - Elektrizitatea.
  - Berokuntza, bero-gailueak barne.
  - Telekomunikazioko kanalizazioak.
  - Antena kolektiboa.
  - Postontziak.

- Barandak eta babes-elementuak: Kristalez estalita dauden 1,00 m-tik beherako zonen segurtasuna bermatuko da.

Leihoetako karelak eta balkoietako barandak gelaren zorutik 1,00 m-ko garaieran jarriko dira gutxienez.

Ezingo da balkoi eta terrazetako barandetan gora joan. Barrean ez da 12 cm-ko diametroa duen esfera pasatzea.

141. artikulua.- Ibilgailuak gordetzeko garaje eta lokalen baldintzak.

1. Garaje kolektiboak.

Sarbidearen gutxieneko zabalera 5,00 m-koa izango da.

Gehienez 5 ibilgailu sartzen diren garajeen, berriz, 3,00 m-koa.

A estos efectos no se computa como superficie las que tengan altura inferior a 1,50 m.

En las habitaciones abuhardilladas se cumplirá:

- . El 70% de la superficie útil mínima exigida tendrá una altura libre de 2,20 m.
- . El volumen resultante de cubicar la superficie de altura superior a 1,50 m será como mínimo la que resulte de aplicar a las superficies mínimas la altura definida en el apartado general.
- Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 1,00 m. La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será de 0,90 m.
- Los dormitorios, cocinas o aseos no pueden servir de paso a otros dormitorios.
- Tendederos: cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa no visible desde el exterior del edificio. En viviendas aislada, se dispondrá un lugar en la parcela, oculto a la vista desde la calle.

- Iluminación y ventilación:

- . Tanto el estar como los dormitorios y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o galería que no constituya estancia.
- . Toda pieza de la vivienda excepto aseos y despensas tendrá un hueco de iluminación con una superficie de al menos un 10% de la superficie en planta de dicha pieza.
- . La superficie de acristalamiento no será inferior a un 6% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.
- . La superficie practicable de carpintería podrá reducirse a la mitad de la requerida para el hueco de iluminación.
- . Los huecos de iluminación de los dormitorios irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento.
- . La situación del tendedero en fachada, delante de la cocina o de cualquier otra dependencia, no disminuirá en ningún caso las condiciones mínimas de iluminación exigidas a la misma.

Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

- . Uno destinado a ventilación ambiental que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup> en el colector general y de 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales.
- . Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada a Estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

Si los aseos no tienen ventilación natural, se ventilarán mediante conducto de ventilación forzada hasta cubierta.

Los remates de conductos de ventilación se realizarán con aspirador estático dinámico. La evacuación de gases de combustión se rematará con sombrerete.

- Acabados e instalaciones

Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes.

- . Las viviendas estarán dotadas de al menos:
  - Suministro de agua fría e instalación de agua caliente.
  - Saneamiento de aguas residuales.
  - Electricidad.
  - Calefacción, incluidos los elementos calefactores.
  - Canalizaciones de telecomunicación.
  - Antena colectiva.
  - Buzones de correos.

- Barandados y elementos de protección: Se garantizará la seguridad de los acristalamientos por debajo de 1,00 m de altura.

La altura mínima de antepechos de ventanas y barandillas de balcones será de 1,00 m sobre el pavimento de la estancia.

Los barandados de balcones y terrazas no serán escalables y su diseño impedirá el paso de una esfera de 12 cm de diámetro.

Artículo 141.- Condiciones de los garajes y locales para guardería de vehículos

1. Garajes colectivos.

La anchura mínima de vial de acceso será de 5,00 m

3,00 m en garajes con capacidad máxima de 5 vehículos.



5 ibilgailu baino gehiago baina 80 baino gutxiago sartzen diren garajeetan, aldiz, 4,00 m-koa.

Eta 80 ibilgailu edo gehiago sartzen diren garajeetan, ostera, 5,00 m-koa edo bikoitza (sarrera eta irteera).

Sarbide guztietan eskailera-buru horizontala egongo da espaloia mugatik ate edo arrapalera. Gehienez %3ko malda izango du eta hondo 5,00 m-ra.

Arrapalek gehienez ere %16ko malda izango dute eta %125eko tarte kurbatuak.

Gutxieneko zabalera 3,00 m-koa izango da. Biraketetan ardatzaren kurbadura-erradioa 6,00 m-koa izango da gutxienez.

Errenkadan edo 45°-tara dauden aparkalekuetara heltzeko gupilbideak 3,00 m-koak izango dira eta bateriako aparkalekuetara heltzeko daudenak, berriz, 4,40 m-koak.

Gutxieneko garaiera 2,20 m-koa izango da. Hondoetan 1,50 m-ra gutxitu daiteke, baina gehienez ere 0,60 m-ko sakoneran.

Aparkalekuaren gutxieneko neurri libreak 2,20 x 4,50 m izango dira. Bateriako aparkalekuetan 20 cm gehituko dira plazaren alboko itxitura bakoitzean. Errenkadako aparkalekuetan, plazaren luzera 5,00 m-koa izango da.

Mugimen-minusbalotasuna duten pertsonentzako aparkaleku-plazek 3,60 m-ko zabalera izango dute, nahiz eta alboetako bat libre badago, 3,20 m-koa izan daitekeen. Halakoetan, plazaren irisgarritasuna bermatuko da.

2. Banakako garajeetara heltzeko 2,70 m-ko zabalera eta %20ko gehienezko malda dituen bidea edo arrapala jarriko da. Arrapalaren itxaronguneak 2,70 x 3,50 m-koa izango da gutxienez; %6rainoko malda izango du eta plaza independentean neurria 2,60 x 4,80 m izango da.

3. Aireztapena naturala edo artifiziala izango da.

142. artikulua.- Eraikuntza txikiak

Eraikuntza txikiak, besteak beste, txakur edo beste animalia baztzen etxetxoek, araztegiak, lanabesak gordetzeko etxatxoek, e.a., honako baldintzak beteko dituzte:

a) Baldintza estetiko egokietan egongo dira.

b) Bide publikotik ez ikusteko landarezko elementuekin babestuko dira.

c) Besteak beste, garbitasun- eta apaintasun-baldintza egokitan egongo dira eta jabeak halaxe mantendu beharko ditu.

143. artikulua.- Merkataritzako lokalak behin-behinean istea.

Gaitu gabeko merkataritzako lokalak fabrikako behin-behineko itxiera izango dute. Itxiera horri tratamendu estetiko egokia aplikatuko zaio (gutxienez pintatu egingo da). Aireztapeneko saretak jarri ahal izango da, inork barrura ezer bota ez dezan edo animaliak sar daitezkeen ekiditeko bestekoa.

## 6. KAPITULUA.- ESTABLEZIMENDU PUBLIKOEN ETA JOLAS JARDUERETARAKO ESTABLEZIMENDUEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK

Lehen idatz-zatia.- Atarikoak

144. artikulua.- Aplikazio-eremua.

Ordenantza honetan jasotako aginduak nahitaez bete beharko dituzte establezimendu publikoek eta 79.5.4 artikulua aipatutako jolas-jarduerekin zerikusia duten establezimenduek.

Hemendik aurrera, kapitulu honetan establezimendu edo jarduera hitzak aipatzen ditugun bakoitzean, Jendaurreko Ikuskizunetarako eta Jolas Jardueretarako Polizia Arautegi Orokorrean arautzen diren establezimendu publikoek edo jolas-jardueraz (edo antzeko ezaugarri eta xedeak dituzten jardueraz) ari garela ulertuko da.

145. artikulua.- Erregimen iragankorra.

Ordenantza hau eman aurretik zeuden establezimenduak, bertan ezarritakoarekin bat ez badatoz, horretara egokitzeko ahalegina egin beharko dute, honakoren bat gertatzen bada:

a) Oro har, 2 urteko epean, indarrean sartzen denetik zenbatzen hasita.

b) Interesdunak obra-lizentzia eskatzen badu establezimenduan erreformak egiteko.

c) Titularra aldatzen bada, irekiera-lizentzia berria emateko aurretiazko baldintza gisa.

146. artikulua.- Egokitzapena egiteko prozedura.

Aurreko artikuluan aipatutako egokitzapena egiteko jarraitu behar den administrazio-prozedura honakoa da:

4,00 m en garajes con capacidad superior a 5 plazas y menos de 80.

5,00 m o doble acceso (entrada y salida) en garajes con 80 o más plazas.

En todo nuevo acceso se dispondrá de una meseta horizontal (máxima pendiente 3%) de 5,00 m de fondo, desde el límite de la acera a la puerta o rampa.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% y los tramos curvos del 125.

La anchura mínima será de 3,00 m. En los giros el radio de curvatura del eje será de 6,00 m mínimo.

Los pasillos de rodadura de acceso a plazas en hilera o en 45° serán de 3,00 m y en caso de aparcamiento en batería de 4,40 m.

La altura mínima será de 2,20 m. Podrá reducirse en los fondos hasta 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.

Las dimensiones mínimas libres de plaza serán de 2,20x4,50 m. En los aparcamientos en batería se ampliará 20 cm por cada cerramiento colateral de la plaza. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza será de 5,00.

Las plazas de aparcamiento destinadas a personas con minusvalía motriz serán de 3,60 m de ancho pudiendo reducirse a 3,20 m si están libres a uno de los lados debiendo garantizarse la accesibilidad a la misma.

2. Los garajes individuales tendrán un acceso (camino o rampa) de 2,70 m de ancho y una pendiente máxima del 20%. La espera de la rampa será como mínimo de 2,70x3,50 m con pendiente de hasta el 6% y la dimensión de plaza independiente de 2,60x4,80 m.

3. La ventilación podrá ser natural o forzada.

Artículo 142.- Edificaciones menores

Las edificaciones menores como casetas de perros u otros animales, depuradoras, casetas de aperos, etc. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Guardarán unas condiciones estéticas dignas.

b) Se protegerán mediante elementos vegetales de vistas desde vía pública.

c) Se conservarán en condiciones de limpieza, ornato, etc., quedando el propietario obligado a su mantenimiento.

Artículo 143.- Cierres provisionales de locales comerciales

Los locales comerciales no habilitados, deberán quedar cerrados mediante un cierre provisional de fábrica con un tratamiento estético adecuado (al menos pintado), permitiéndose ventilaciones mediante rejilla que no permitan arrojar objetos al interior, ni la introducción de animales.

## CAPITULO 6.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Apartado uno.- Preliminares

Artículo 144.- Ámbito de aplicación.

Las prescripciones recogidas en la presente Ordenanza son de obligatoria observancia tanto para los Establecimientos Públicos como para las Actividades Recreativas enumeradas en el artículo 79.5.4.

En lo sucesivo, toda referencia que se haga en este capítulo a las palabras establecimiento o actividad deberá entenderse dirigida a cualquiera de los Establecimientos Públicos o Actividades Recreativas, y demás de análogas características y finalidades, regulados en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 145.- Régimen transitorio.

Aquellos establecimientos existentes con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, y que no se ajusten a lo dispuesto en la misma, deberán adaptarse a ella en las circunstancias siguientes:

a) En el plazo de 2 años, a partir de su entrada en vigor.

b) En caso de solicitarse por el interesado Licencia de Obras para efectuar reformas en el establecimiento.

c) En los casos de los cambios de titularidad, como requisito previo para la concesión de la nueva Licencia de Apertura.

Artículo 146.- Procedimiento para la adaptación.

El procedimiento administrativo a seguir para controlar la adaptación a que se alude en el artículo anterior, será el siguiente:

a) Jarduerak instalazio-proiektua badu, teknikari eskudunak egindako horren eranskina bikoizki aurkeztuko da eta bertan establezimendua Ordenantzari egokitzeko beharrezkoa aldatetak jasoko dira. Udalak aldateta horien aldeko txostena egiten bada, bidezko izapideak egin ondoren, obra-lizentzia emango da.

Obra egin ondoren, halaxe jakinaraziko zaio Udalari, teknikari bat egiaztatzea etor dadin. Horren ondoren txostena aldekoa bada, establezimenduaren titularrari hurrengo artikuluan aipatzen den kontrol-plaka emango zaio.

b) Jarduerak ez badu instalazio-proiektua eta establezimendua aurreko artikuluan aipatzen diren a) eta b) inguruabarren ondorioz egokitu behar bada, artikulua honetako a) idatz-zatian esan bezala jokatuko da. Aurkeztutako agiriak establezimendua kalterik gabe irekitzeko udal-lizentziari dagokion espedientearen artxibatuta geratuko dira.

Establezimendua horren titularrak aldatu delako egokitu behar bada, instalazio-proiektua aurkeztuko da, irekiera balitz bezala.

#### 147. artikulua.- Kontrol-plaka jartzea.

Ordenantza hau indarrean sartu eta 2 urteko epean, establezimendu guztiak kontrol-plaka jarrita beharko dute lokalerako ohiko sarbidearen ondoan, lurretik 1,80 m-ra. Plaka hau, eta horren fotokopia, Udalak emango du, honako kasuetan:

a) Irekiera berriko jarduerak direnean.- Irekierako udal-lizentziarekin batera emango da.

b) Jada badauden jarduerak direnean.- Honako agiriak aurkeztu behar dira:

\* Irekierako udal-lizentzia (kalterik gabekoa edo gogaikarria).

\* Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga.

\* Teknikari eskudunak izenpetutako txostena; bertan, jarduera Ordenantza honetan ezarritako aginduekin bat datorrela egiaztatuko da. Txosten horretan, gainera, establezimenduak hartzen duen guztizko azalera eraikia zehaztuko da.

Txosten horretan adierazten bada komeni dela establezimenduan aldatetak egitea Ordenantza honetako baldintzetara egokitze-ko, kontrol-plaka aurreko artikuluan deskribatutako prozedura amaitzean emango da.

Kontrol-plakan adierazten diren datu guztiak irakurterazak izango dira. Datu horietakoren bat ezabatzen bada edo aldatu egin dela ikusten bada, jardueraren titularrak beste plaka bat eskatu beharko du. Zehapena ere ezarriko litzaike, gertaeraren inguruabarrak kontuan hartuta.

148. artikulua.- Egokitzapena egitetik salbustea eta neurri zuzentzaileak.

145. artikuluan aipatzen den egokitzapena egitea ezinezkoa bada, Udalak, bertako zerbitzu teknikoek hala proposatuta, jakinaraziko du jarduerak aurrera egin ahal izateko, neurri zuzentzaile batzuk bete beharko dituela pertsonen eta ondasunen babesa eta segurtasuna bermatzeko.

#### 149. artikulua.- Establezimenduak kategoriatan sailkatzea.

Establezimenduek betekizun ezberdinak dituzte, beren kategoriararen arabera. Horri horrela, eta Ordenantza honen ondorioetarako, jarduerak honako kategoriatan sailkatzen dira:

\*A kategoria: kategoria honetan, guztizko azalera eraikia 50 m<sup>2</sup> baino gutxiago duten establezimenduak daude.

\*B kategoria: Guztizko azalera eraikia 50 eta 100 m<sup>2</sup> bitartean dutenak.

\*C kategoria: Guztizko azalera eraikia 100 eta 200 m<sup>2</sup> bitartean dutenak.

\*D kategoria: Guztizko azalera eraikia 200 eta 500 m<sup>2</sup> bitartean dutenak.

\*E kategoria: Guztizko azalera eraikia 500 m<sup>2</sup> baino gehiago dutenak.

#### 150. artikulua.- Edukierari buruzko zehaztapenak.

Establezimenduaren edukiera zehazteko, azalaren 2 m<sup>2</sup> bakoitzeko pertsona bat zenbatuko da.

a) Si la actividad dispone de Proyecto de Instalación, se presentará por duplicado un Anexo al mismo, ejecutado por técnico competente, en el que se recojan las modificaciones necesarias para la adaptación del establecimiento a la Ordenanza. Si estas modificaciones son informadas favorablemente por el Ayuntamiento, se concederá, previos los trámites oportunos, la Licencia de Obras.

Una vez realizadas las obras, se notificará por el titular tal circunstancia al Ayuntamiento, a fin de que se realice una visita de comprobación. Si el informe realizado tras esta visita es favorable, se concederá al titular del establecimiento la Placa de Control a que hace alusión el artículo siguiente.

b) Si la actividad no dispone de Proyecto de Instalación y la adaptación del establecimiento se realiza en base a las circunstancias a) y b) previstas en el artículo anterior, se procederá como en el apartado a) de este artículo. La documentación presentada quedará archivada en el expediente que contiene la Licencia Municipal de Apertura Inocua del establecimiento en cuestión.

En caso de que el motivo de la adaptación sea el cambio de titularidad se presentará Proyecto de Instalación como si de una apertura se tratara.

#### Artículo 147.- Exhibición de la Placa de Control.

En el plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, todos los establecimientos deberán colocar junto al acceso habitual del local y a una altura de 1,80 metros, la Placa de Control del mismo. Esta placa, junto con una fotocopia de la misma, se concederá por el Ayuntamiento en las siguientes circunstancias:

a) Actividades de nueva apertura.- Se concederá conjuntamente con la Licencia Municipal de Apertura.

b) Actividades ya existentes.- Presentando la siguiente documentación:

\* Licencia Municipal de Apertura (Inocua o molesta).

\* Impuesto de Actividades Económicas.

\* Informe suscrito por técnico competente, en el que certifique que la actividad se ajusta a las prescripciones establecidas en esta Ordenanza. En este informe se detallará la superficie total construida que ocupa el establecimiento.

Si en este informe se contempla la necesidad de realizar modificaciones en el establecimiento a fin de adaptarlo a las exigencias de esta Ordenanza, se concederá la Placa de Control una vez finalizado el procedimiento descrito en el artículo anterior.

Todos los datos que figuran en la Placa de Control se encontrarán perfectamente legibles. Si alguno de ellos se encontrara borrado o con síntomas de haber sido modificado, será obligación del titular de la actividad solicitar una nueva placa, sin perjuicio de la sanción que pudiera aplicársele, según las circunstancias que concurrieran en el hecho.

#### Artículo 148.- Exención de la adaptación y medidas correctoras.

Si la adaptación de los establecimientos existentes a que se alude en el artículo 145 fuera de imposible cumplimiento, el Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales, condicionará la continuación de la actividad al cumplimiento de las medidas correctoras que estime convenientes para garantizar la protección y seguridad de las personas y los bienes.

#### Artículo 149.- Clasificación de los establecimientos en categorías.

Los requisitos exigidos a los distintos establecimientos serán en función de la Categoría de los mismos. De esta forma, las distintas actividades quedan clasificadas, a efectos de esta Ordenanza, en las siguientes Categorías:

\*Categoría A: Pertenecen a esta Categoría todos los establecimientos que ocupen una superficie total construida menor de 50 m<sup>2</sup>.

\*Categoría B: Idem. entre 50 y 100 m<sup>2</sup>.

\*Categoría C: Idem. entre 100 y 200 m<sup>2</sup>.

\*Categoría D: Idem. entre 200 y 500 m<sup>2</sup>.

\*Categoría E: Idem. mayor de 500 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 150.- Determinaciones del Aforo.

El aforo de un establecimiento se determinará contabilizando una persona por cada 2 m<sup>2</sup> de superficie

Jardueraren titularrak izango da bere establezimenduaren okupazio-maila etengabe kontrolatzeko arduraduna. Okupazio-mailak ezin du inoiz instalazio-lizentzian edo kontrol-plakan adierazten den edukiera gainditu.

151. artikulua.- Kategoría-aldaketa.

Establezimenduaren titularrak horren azalera eraikia gehitzea erabakitzen bada eta handitze horrek establezimendua kategoriaz aldatzea badakar, lokalean beharrezko aldaketak egin beharko ditu, kategoría berriari dagozkion baldintzetara egokitu dadin.

Ordenantza hau onetsi baino lehen zeuden establezimenduetako erreformak edo egokitzapenak soilik zati, zerbitzu edo instalazio batzuk Ordenantzaren ezarritakoarekin bat etortzeko egingo dira eta, beraz, ez dira baimenduko erreforma- edo egokitzapen-lanek ukitzen dituzten lehengo ezaugarriak finkatzeko obrarik, ezaugarri horiek Ordenantza honetan xedatutakoarekin bat ez badatoz.

152. artikulua.- Establezimenduetan eskuragarri dauden agiriak.

Establezimenduetan honako agiriak ikusi ahal izango dira:

- \* Irekierako udal-lizentzia.
- \* Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga.
- \* Kontrol-plakaren fotokopia (izanez gero).
- \* Suteei aurre egiteko beharrezko instalazioei buruzko mantentze-kontratua, enpresa espezializatuarekin izenpetua.
- \* Suteetatik babesteko instalazioetan egiten diren berrikuspenei buruzko txostenak.

2. idatz-zatia.- Egiturazko betekizunak.

153. artikulua.- Onartutako sestra baino beherago dauden lokalak.

Kanpoko sestraren maila baino beherago dauden lokalak Ordenantza honetan aipatzen diren jardueretako batzuetarako erabili ahal izango dira maila horren eta establezimenduaren zoruaren arteko aldea 4 m baino gutxiagokoa denean.

154. artikulua.- Eskaileren eraikuntza-baldintzak eta baldintza teknikoak.

Establezimendu hauetako eskailerekin honako baldintzak bete beharko dituzte:

a) Tartean eta mailagainen arteko erlazioa konstantea izango da eskailera guztian, zehazki  $2t + h$ , 60 eta 65 bitartekoa. T-k mailartean neurria adierazten du, 13 eta 18,5 cm bitartekoa, eta h-k mailagainen neurria, gutxienez 28 cm-koa.

b) Eskudelak jarriko dira, jarraian aipatzen diren baldintza eta kasuetan:

\* 1,50 m-ko zabalera baino gutxiago dutenetan, eskudel bakarra jarriko da.

\* 1,50 eta 2,40 m bitarteko zabalera izanez gero, bi eskudel.

\* Eta 2,40 m-tik gorako zabalera izanez gero, goian adierazitakoez gain, tartean ere beste eskudel bat jarriko da.

\* Eskudelak instalatzeko, Arkitektura Oztopoak kentzeko arauei buruz Eusko Jaurlaritzak abenduaren 19an emandako 16/1983 Dekretuko 7. artikulua 3. paragrafoan adierazten diren zehaztapenak jarraituko dira.

c) Argi arruntek huts egin dezaketenez, larrialdietako argiak jarriko dira, gutxienez 5 lux-eko argiztapen-mailarekin. Argiztapena eskaile-ra-mailetatik 1 m-ra eta eskailera osoan zehar neurtuko da.

Establezimenduaren ezaugarriak nahikoa bada 10 lux-etik beherako argiztapena, eskailera-mailetan seinalizazio-pilotuak instalatuko dira. Pilotu hauek larrialdietako argiekin batera piztuko dira.

d) Eskailera-tarteek 12 eta 3 maila bitartean izango dituzte. Maila-ertzberdintasunak ekiditeko beharrezkoa bada 12 maila baino gehiago jartzea, bitarteko eskailera-buruak jarriko dira, 1,20 m-ko luzerarekin.

e) Eskailera kurbatuak onartuko dira, baldin eta mailagainen 28 cm badiu, kanpoko ertzetik 50 cm-ra neurtuta. Mailagainen ezingo du inoiz 42 cm baino gehiagokoa izan kanpoko ertzean.

El titular de la actividad será el responsable del control permanente del grado de ocupación de su establecimiento, a fin de que no se supere el aforo asignado al mismo que figura en su Licencia de Instalación o bien en su correspondiente Placa de Control.

Artículo 151.- Cambio de categoría.

Si el titular de un establecimiento decidiera ampliar la superficie construida del mismo, y esta ampliación suponga un cambio de Categoría del establecimiento, deberá realizar las modificaciones necesarias en el local, de modo que se ajuste a las condiciones establecidas para la nueva Categoría adquirida.

Toda obra de reforma o adaptación de los establecimientos ya existentes con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, deberá servir para poner en armonía con la misma, las partes, servicios o instalaciones a que afecte, y por consiguiente, no se autorizarán obras que consagren las características antiguas, afectadas por la reforma o adaptación, cuando tales características no estén de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 152.- Documentación disponible en los establecimientos.

En los establecimientos deberán encontrarse en todo momento los siguientes documentos:

- \* Licencia Municipal de Apertura.
- \* Impuesto de Actividades Económicas.
- \* Fotocopia de la Placa de Control (en caso de disponer de ella).
- \* Contrato de mantenimiento, suscrito con empresa especializada, de las instalaciones exigidas para la lucha contra incendios.
- \* Informes de las revisiones de las instalaciones de protección contra incendios.

Apartado 2. Requisitos de tipo estructural.

Artículo 153.- Locales por debajo de la rasante.

Los locales situados por debajo del nivel de la rasante exterior, solo podrán ser utilizados para algunas de las actividades recogidas en esta Ordenanza cuando la diferencia entre el nivel citado y el de suelo del establecimiento sea inferior a 4 m.

Artículo 154.- Condiciones constructivas y técnicas de las escaleras de acceso.

Las escaleras de estos establecimientos cumplirán con los requisitos siguientes:

a) La relación t/h será constante a lo largo de toda la escalera y cumplirá la relación  $2t+h$  será superior a 60 e inferior a 65, donde t es la dimensión de la tabica, que estará comprendida entre 13 y 18,5 cm y h, la dimensión de la huella, que será como mínimo de 28 cm.

b) Se instalarán pasamanos en las condiciones y casos que se estipulan a continuación;

\* Para anchos inferiores a 1,50 m, se dotará de un pasamanos como mínimo.

\* Entre 1,50 y 2,40 se colocarán dos pasamanos.

\* A partir de 2,40 m de anchura se instalará, además de los indicados, un pasamanos intermedio.

\* La instalación de los pasamanos se ejecutará según las especificaciones dispuestas en el párrafo 3 del artículo 7 del Decreto 16/83 de 19 de diciembre del Gobierno Vasco sobre Normativa para la supresión de Barreras Arquitectónicas.

c) Dispondrán de puntos de alumbrado de emergencia suficientes para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 5 lux, en el caso de fallo del alumbrado ordinario. El nivel de iluminación se medirá a 1 m de los peldaños y a lo largo de todo el recorrido de la escalera.

Si dadas las características del establecimiento fuera previsible un nivel de alumbrado ordinario inferior a 10 lux., se instalarán pilotos de señalización de los peldaños. Estos pilotos entrarán también en funcionamiento con el alumbrado de emergencia.

d) Los tramos escalonados tendrán un máximo de 12 peldaños y un mínimo de tres. En los supuestos en que para salvar los desniveles existentes fuera necesario disponer de más de 12 peldaños, se construirán mesetas intermedias con una longitud de 1,20 metros.

e) Se admitirán las escaleras curvas, siempre que tengan al menos 28 cm de huella, medido a 50 cm del extremo inferior, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.

f) Eskaileren zabalera establezimenduaren kategoriak edo horien bidez heltzen den establezimenduko zonaren kategoriak baldintzatu du. Edozein kasutan, gutxienezko zabalera 1,20 cm-koa izango da. Eskailera horien bidez erabilera publikokoa ez den zonaren batera heltzen bada (biltegia, sotoa, bulegoa, e.a.), zabalera 80 cm-koa ere izan daiteke.

g) Eskailera finkoak izango dira eta, beraz, ez dira baimenduko arrapala baskulagarriak, eskailera zabalgarriak, e.a., eskailera mekanikoak salbu.

h) Eskailera-mailaren gainak material irristagaitzez egindako zerrenda bat edo batzuk izango ditu. Horiek gainazalarekin egoki berdinduta egongo dira.

155. artikulua.- Ateen eraikuntza-baldintzak eta baldintza teknikoak.

Establezimenduetara sartzeko ate guztiek honako baldintzak beteko dituzte:

a) Orriek 90 eta 120 cm bitarteko zabalera izango dute.

b) Elkarren ondoko ateak badaude, horiek bi orri izango dituzte eta biraketa 90º-koa izango da.

c) Malgukiak, tentsoreak, edo beti itxita egoteko bestelako gailuren bat izango dute.

d) Irekitzean, ezingo dute fatxadaren sestra gainditu.

e) Jardueraren funtzionamendu-orduetan ateak lasai ireki ahal izango dira.

156. artikulua.- Sarbideen gutxienezko zabalera librea.

Ateen eta eskaileren gutxienezko zabalera librea ezarritako gutxienezko zabalaren %95 baino handiagoa izango da.

157. artikulua.- Arrapalen eraikuntza-baldintzak.

Ebakuazio-bideen tarte horizontaletan maila-ezberdintasuna ekitzeko 3 eskailera-maila erabili behar badira, gehenez ere %8ko maldaren arrapala jarriko da.

Baldintza hau betetzetik salbuesten dira A, B eta C kategoriako lokalak, Ordenantza hau indarrean sartu baino lehen baitzeuden. Hala ere, lokal horiek 154.c artikuluan xedatutakoa beteko dute.

158. artikulua.- Ate bikoitzen baldintzak.

Ordenantza honetan barneratzen diren jarduerak bi ate izango dituzte, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Politika eta Garraio Sailaren ekainaren 11ko 171/1985 Dekretuak bere 1. ataleko 1. kapituluko 3.2.3 puntuan arautzen duenaren arabera.

Ate horiek kanporantz irekiko dira eta horien arteko gutxienezko distantzia 1,20 m-koa izango da orriek 80 cm-ko zabalera dutenean eta 1,60 m-koa, berriz, 120 cm-ko zabalera dutenean.

159. artikulua.- Sestrarekiko kokapena, kategorien arabera.

Ordenantza honen ondorioetarako, establezimendua, edo erabilera publikokoa den zona bat, kanpoko sestrarekiko maila ezberdinean dagoela esango da mailen arteko aldea jarraian aipatzen diren balioen gainetik dagoenean:

A kategoriako establezimenduei dagokienez: 120 cm.

B eta C kategoriako establezimenduei dagokienez: 100 cm.

D eta E kategoriako establezimenduei dagokienez: 80 cm.

160. artikulua.- Sestra kontuan hartuta A kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.

1.- A kategoriako establezimenduetara sartzeko ateeak, kanpoko sestraren maila berean kokatuta badaude, 80 cm-ko zabalera izango dute gutxienez. Aukeran egongo da kanporantz edo barrurantz irekitzen diren ateeak jartzea. Gutxienezko garaiera 2,80 m-koa izango da eta, establezimenduan nonbait elementu mailakatuak edo apaindurazkoak badaude, leku horretan garaiera librea ez da 2,5 metrotik beherakoa izango.

2.- Establezimendua kanpoko sestrarekiko maila ezberdinean bada eta bertara sartzeko eskailera edo arrapala behar bada, elementu horien zabalera 120 cm-koa izango da gutxienez. Kasu hauetan bertara heltzeko atea kanporantz irekiko da. Halaber, gutxienezko garaiera 2,50 m-koa izango da eta, elementu mailakatuak edo apaindurazkoak badaude, leku horietan garaiera librea ez da 2,35 metrotik beherakoa izango.

f) El ancho de las escaleras estará en función de la Categoría del establecimiento o zona del mismo a que den acceso, siendo el ancho mínimo de 120 cm. Cuando la zona a que den acceso no sea de uso público (almacén, bodega, oficina, etc.), se podrá reducir la anchura hasta 80 cm.

g) Las escaleras serán fijas, no admitiéndose ningún sistema de rampas basculantes, escaleras extensibles, etc., excepto las escaleras mecánicas.

h) La huella de los escalones dispondrá de una o varias tiras de material antideslizante, perfectamente enrasadas con la superficie de la misma.

Artículo 155.- Condiciones constructivas y técnicas de las puertas de acceso.

Todas las puertas o conjunto de puertas de acceso a los establecimientos, cumplirán los requisitos siguientes:

a) Estarán formadas por hojas cuya anchura esté comprendida entre 90 y 120 cm.

b) Cuando se disponga de una serie de puertas contiguas, las mismas serán de dos hojas y su giro de 90 grados.

c) Dispondrán de muelles, tensores o cualquier otro dispositivo que las mantenga permanentemente cerradas.

d) Durante la maniobra de apertura, no podrán rebasar la rasante de la fachada en que estén situadas.

e) Estarán en disposición de libre apertura durante el horario de funcionamiento de la actividad.

Artículo 156.- Ancho libre mínimo de los accesos.

Tanto las puertas como las escaleras tendrán una anchura mínima libre superior al 95% de la anchura mínima exigida.

Artículo 157.- Condiciones constructivas de las rampas de acceso.

En los tramos horizontales de las vías de evacuación de los desniveles que impliquen el empleo de menos de 3 peldaños, se salvarán mediante rampas de pendiente no superior al 8%.

Se exceptúa de esta exigencia a los locales de Categorías A, B y C, existentes antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza. No obstante, estos locales cumplirán lo dispuesto en el artículo 154.c.

Artículo 158.- Condiciones de dobles puertas de acceso.

Las actividades incluidas en esta Ordenanza, deberán disponer de sistema de doble puerta de acceso según lo regulado por la Sección 1ª, Capítulo 1º, punto 3, 2, 3 del Decreto 171/1985 de 11 de junio del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.

Cumplirán que el sentido de apertura se realizará hacia el exterior en ambas puertas, y la distancia mínima entre ellas será de 1,20 m si las hojas son de 80 cm, y de 1,60 m si las hojas son de 120 cm de anchura.

Artículo 159.- Relación respecto a la rasante según Categorías.

A los efectos de esta Ordenanza se considera que un establecimiento, o zona del mismo de uso público, está a distinto nivel de la rasante exterior, cuando la diferencia de niveles sea superior a los valores que se establecen a continuación:

Establecimiento de Categoría A: 120 cm.

Establecimientos de Categorías B y C: 100 cm.

Establecimientos de Categorías D y E: 80 cm.

Artículo 160.- Condiciones de los accesos en Categoría A respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría A, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 80 cm. El sentido de apertura podrá realizarse indistintamente hacia adentro o hacia afuera. La altura mínima será de 2,80 m y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del establecimiento, la altura libre en este punto no podrá ser inferior a 2,5 metros.

2.- Cuando el establecimiento se encuentra a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso haya de realizarse mediante escalera o rampa, el ancho mínimo de estos elementos será de 120 cm. En estos casos la puerta de acceso abrirá hacia el exterior. Asimismo la altura mínima será de 2,50 m, y si existieran elementos escalonados o decorativos, la altura libre en estos puntos no será inferior a 2,35 m.

161. artikulua.- Sestra kontuan hartuta B kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.

1.- B kategoriako establezimenduetara sartzeko ateeak, kanpoko sestraren maila berean kokatuta badaude, 80 cm-ko zabalera izango dute gutxienez. Ateak kanporantz irekiko dira. Gutxieneko garaiera 2,80 m-koa izango da eta, establezimenduan nonbait elementu mailakatuak edo apaindurazkoak badaude, leku horretan garaiera librea ez da 2,50 metrotik beherakoa izango.

2.- Establezimendua kanpoko sestrarekiko maila ezberdinean badago eta bertara sartzeko eskailera edo arrapala behar bada, bi eskailera edo arrapal jarriko dira, bakoitza 120 cm-ko gutxieneko zabalarekin. Kasu horietan, bi ateen erdiguneen artean gutxienez 3,00 m-ko aldea utziko da fatxada-lerrotik neurtuta. Halaber, bi eskailerak hasten diren guneen artean ere gutxienez 3 m-ko distantzia egongo da.

162. artikulua.- Sestra kontuan hartuta C kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.

1.- C kategoriako establezimenduetara sartzeko ateeak, kanpoko sestraren maila berean kokatuta badaude, 120 cm-ko zabalera izango dute gutxienez. Ateak kanporantz irekiko dira. Bi orriko ateeak jarri ahal izango dira, nahiz eta hala eginez gero, orri bakoitzaren gutxieneko zabalera 80 cm-koa izan beharko duen. Halaber, B kategoriako lokaletarako aipatu diren ezaugarriak dituzten bi ate jarri ahal izango dira. Establezimenduaren gutxieneko garaiera 3 m-koa izango da eta, establezimenduan nonbait elementu mailakatuak edo apaindurazkoak badaude, leku horretan garaiera librea ez da 2,70 m-tik beherakoa izango.

2.- Establezimendua kanpoko sestrarekiko maila ezberdinean badago eta bertara sartzeko eskailera edo arrapala behar bada, bi eskailera edo arrapal jarriko dira, bakoitza 120 cm-ko gutxieneko zabalarekin. Kasu horietan, bi ateen erdiguneen artean gutxienez 5 m-koa izango da, fatxada-lerrotik neurtuta. Halaber, bi eskailerak hasten diren guneen artean gutxienez 5 m-ko distantzia utziko da.

163. artikulua.- Sestra kontuan hartuta D kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.

1.- D kategoriako establezimenduetara sartzeko ateeak, kanpoko sestraren maila berean kokatuta badaude, 180 cm-ko zabalera izango dute gutxienez. Gutxieneko zabalera hori kontuan hartuta bi orriko atea jartzen bada, orriak simetrikoak izango dira.

2.- 2 ate jarri ahal izango dira, nahiz eta hala eginez gero, orri bakoitzaren gutxieneko zabalera 120 cm-koa izan beharko duen. Bigarren aukera hau nahitaezkoa izango da guztizko azalera eraikia 250 m<sup>2</sup>tik gorakoa duten lokaletan.

3.- Kasu guztietan, ate guztiak kanporantz irekiko dira. Gutxieneko garaiera 3,20 m-koa izango da eta, establezimenduan nonbait elementu mailakatuak edo apaindurazkoak badaude, leku horretan garaiera librea ez da 2,80 metrotik beherakoa izango.

4.- Establezimendua kanpoko sestrarekiko maila ezberdinean badago eta bertara sartzeko eskailera edo arrapala behar bada, bi eskailera edo arrapal jarriko dira, bakoitza 140 cm-ko gutxieneko zabalarekin. Kasu horietan ateen erdiguneen artean gutxienez 8 m egongo dira, fatxada-lerroarekiko neurtuta. Halaber, bi eskailerak hasten diren guneen artean ere gutxienez 8 m-ko distantzia egongo da.

164. artikulua.- Sestra kontuan hartuta E kategorian sailkatzen diren sarbideek bete beharreko baldintzak.

1.- E kategoriako establezimendu publikoetara sartzeko ateeak, kanpoko sestrarekiko maila berean badaude, bi irteera egongo dira, gehienez ere 500 pertsona irteteko. Horrez gain, beste irteera bat jarriko da 500 pertsonako multzo bakoitzeko edo frakzioko. Irteerak kokatzeko, fatxada-lerrotik neurtu eta gertuen dauden ateen erdiguneen artean 12 m baino gehiago egon behar dutela hartuko da kontuan.

2.- Irteerek guztira osatuko duten gutxieneko zabalera establezimenduaren edukieraren arabera egongo da. Honela kalkulatu da:

$A = 0,72 N$ , A irteerek guztira osatzen duten gutxieneko zabalera izanik (cm-tan) eta N establezimenduaren edukiera.

Irteerek guztira osatzen duten gutxieneko zabalera hori irteerakopuruaren arabera proportzionalki banatuko da. Gutxieneko zabalera 120 cm-koa izango da.

3.- Kasu guztietan, ate guztiak kanporantz irekiko dira.

Artículo 161.- Condiciones de los accesos en Categoría B respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría B, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 80 cm y el sentido de la apertura será hacia el exterior. La altura mínima del establecimiento será de 2,80 m y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no podrá ser inferior a 2,50 m.

2.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso haya de realizarse mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de 2, con una anchura mínima de 120 cm cada elemento. En estos casos existirá entre los centros de las dos puertas de acceso una distancia mínima de 3 m medida en línea de fachada. Así mismo, existirá una distancia mínima de 3 m entre los centros de arranques de ambas escaleras.

Artículo 162.- Condiciones de los accesos en Categoría C respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría C, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 120 cm y el sentido de apertura de la misma será el exterior. Podrá optarse por colocar puertas de doble hoja, pero en este caso la anchura mínima de cada hoja será de 80 cm. Asimismo podrán colocarse dos puertas con las características señaladas para los locales de Categoría B. La altura mínima del establecimiento será de 3 m, y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no será inferior a 2,70 metros.

2.- Cuando el establecimiento se encuentra a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de dos, con una anchura mínima de 120 cm cada elemento. En estos casos la distancia existente entre los centros de las dos puertas de acceso, medida en la línea de fachada, no será inferior a 5 m. Asimismo existirá una distancia mínima de 5 metros entre los centros de los arranques de ambas escaleras.

Artículo 163.- Condiciones de los accesos en Categoría D respecto de la rasante.

1.- El acceso a los establecimientos en Categoría D, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 180 cm. Si esta anchura mínima se salva mediante puerta de doble hoja, ambas hojas serán simétricas.

2.- Podrá optarse por colocar 2 accesos, pero en este caso la anchura mínima de cada puerta será de 120 cm. Esta segunda opción será obligatoria en aquellos locales con superficie total construida superior a 250 m<sup>2</sup>.

3.- En todos los casos, la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior. La altura mínima del establecimiento será de 3,20 m y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo la altura libre en ese punto no será inferior a 2,80 m.

4.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de dos, con una anchura mínima de 140 cm cada elemento. En estos casos la distancia existente entre los centros de las puertas de acceso, medida en línea de fachada, no será inferior a 8 metros. Asimismo existirá una distancia mínima de 8 m. entre los centros de los arranques de ambas escaleras.

Artículo 164.- Condiciones de los accesos en Categoría E respecto a la rasante.

1.- El acceso a los establecimientos públicos de Categoría E, situados al mismo nivel de la rasante exterior, se diseñará de modo que existan dos salidas hasta un aforo de 500 personas, instalándose una salida más por cada 500 personas o fracción. La disposición de las salidas se realizará de tal manera que la distancia entre los centros de las dos puertas más próximas, medida sobre la línea de fachada, será superior a 12 metros.

2.- La anchura mínima que proporcionarán el conjunto de salidas será en función del aforo del establecimiento, determinándose por la siguiente expresión:

$A = 0,72 N$ , siendo A la anchura mínima del conjunto de salidas en cm. y N el aforo del establecimiento.

Esta anchura mínima del conjunto de salidas se repartirá proporcionalmente entre el número de salidas exigidas, siendo el ancho mínimo de 120 cm.

3.- En todos los casos la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior.

4.- Gutxieneko garaiera 3,20 m-koa izango da eta, establezimenduan nonbait elementu mailakatuak edo apaindurazkoak badaude, leku horretan garaiera libre ez da 2,80 metrotik beherakoa izango.

5.- Establezimendua kanpoko sestrarekiko maila ezberdinean badago eta bertara sartzeko eskailera edo arrapala behar bada, bi eskailera edo arrapal jarriko dira, gehienez ere 500 pertsona irten daitezten. Kopuru horretatik gora, beste irteera bat jarri beharko da 500 pertsonako multzo bakoitzeko edo frakzioko. Irteera horiek kanpora emango dute eta atek kanporantz irekiko dira. Gertuen dauden bi ateen erdiguneen artean 12 m baino gehiago egongo dira, fatxada-leerroarekiko neurtuta. Halaber, bi eskailerak hasten diren guneen artean ere gutxienez 12 metroko distantzia egongo da.

6.- Eskailerek edo arrapelek guztira osatuko duten zabalera establezimenduaren edukieraren arabera egongo da. Honela kalkulatu da:  $A = N$ , A eskailerek edo arrapelek guztira osatzen duten gutxieneko zabalera izanik (cm-tan) eta N establezimenduaren edukiera.

Eskailerek edo arrapelek guztira osatzen duten gutxieneko zabalera hori eskailera- edo arrapal-kopuruaren arabera proportzionalki banatuko da. Gutxieneko zabalera 140 cm-koa izango da.

Kasu horietan, ateen gutxieneko zabalera eskailera edo arrapelei dagokien azaleraren %90koa izango da.

#### 165. artikulua.- Solairuen arteko sarbideak.

Kanpoko sestrarekiko maila berean dauden establezimenduetan, maila ezberdinetan dauden erabilera publikoko beste solairu batzuk izanez gero, solairu batetik beste solairu batera edo solairu batetik kalera joateko bideak jarraian aipatzen den prozeduarekin bat etorri diseinatuko dira:

a) Maila ezberdinean kokatutako solairuaren kategoria zehaztuko da eta, horren arabera, solairu horrek behar dituen sarbide-kopurua eta horien zabalera. Gogoan izan behar da sarbide horietatik gutxienez erdiak (edo erdiak gehi batek, kopurua bakoitia bada) kalera eman behar duela. Baldintza hau betetzetik salbuesten dira A kategoriako lokaletako solairuak.

b) Kanpoko sestrarekiko maila berean dagoen solairura heltzeko zuzeneko sarbideen kopurua zehaztuko da, bai eta horietako bakoitzaren gutxieneko zabalera ere. Horretarako, gogoan izan solairuaren kategoria finkatzeko, bere azalerari maila ezberdinean kokatutako solairuan hartzen duen azalera eraikiaren %50 gehituko zaio.

#### 166. artikulua.- Irteerak.

1.- A, B, C eta D kategorietako establezimenduen irteera guztiek bide publikoetara edo espazio irekietara emango dute, ezbeharren bat gertatuz gero, laguntza-zerbitzuetako ibilgailuek bertara heldu ahal izateko. Irteeraren batek baldintza hau betetzen ez badu, ez da irteeratzat hartuko.

2.- E kategoriako establezimenduetan fatxadak eta irteera nagusiak bide publikoetara edo espazio irekietara emango dute, ezbeharren bat gertatuz gero, laguntza-zerbitzuetako ibilgailuek bertara heldu ahal izateko. Irteeraren batek baldintza hau betetzen ez badu, ez da irteeratzat hartuko.

a) Edukiera 300 pertsona baino gutxiagokoa bada, bide publikora edo espazio irekiera ematen duten fatxadak eta irteerak 7 metroko zabalera izango dute.

a) Edukiera 300 eta 700 pertsona bitartean badago, bide publikora edo espazio irekiera ematen duten fatxadak eta irteerak 12,50 metroko zabalera izango dute.

c) Edkiera 700 eta 1.500 pertsona bitartekoa bada, bi bide publiko edo espazio irekietara (edo gehiagotara) ematen duten fatxadak eta irteerak gutxienez 7 m-ko zabalera izango dute. Fatxadak eta irteerak batera ezingo dute 30 m baino gutxiagoko zabalera izan.

d) Edukiera 1.500 pertsonatik gorakoa bada, bi bide publiko edo espazio irekietara (edo gehiagotara) ematen duten fatxadak eta irteerak gutxienez 12,50 metroko zabalera izango dute. Fatxadak eta irteerak batera izango duten zabalera kalkulatzeko, 30 m-ri metro bat gehitu behar zaio 1.500 pertsonako edukiera gaintitzea ekartzen duen 100 pertsonako multzo bakoitzeko.

167. artikulua.- A, B, eta C kategoriatan sailkatzen diren komun baldintzak.

1.- Establezimendu guztiek jendeari irekitako komunak izan behar dituzte, osasungarritasun- eta higiene-baldintza egokietan. Komunak bi sexuetarako bereziak izan behar dira. Gutxienez, komuna eta konketa izan behar dituzte. Elementu horiek modu honetan berezita egon behar dira: lokaletik komunerako sarbide zuzenik ezin

4.- La altura mínima del establecimiento será de 3,20 metros, y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no será inferior a 2,80 metros.

5.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, el número de estos elementos será de 2 hasta un aforo de 500 personas. A partir de este aforo se exigirá una salida más por cada 500 personas o fracción. Estas salidas se dirigirán individualmente hasta el exterior, desembocando en puertas que abrirán hacia afuera. La distancia entre los centros de las dos puertas más próximas, medida sobre la línea de fachada, será superior a 12 metros. Asimismo existirá una distancia mínima de 12 metros entre los centros de arranques de ambas escaleras.

6.- La anchura mínima que proporciona el conjunto de escaleras o rampas será en función del aforo del establecimiento, determinándose por la siguiente expresión:  $A=N$ , donde A es la anchura mínima proporcionada por el conjunto de escaleras o rampas en cm. y N el aforo del establecimiento.

La anchura mínima del conjunto de escaleras o rampas se repartirá proporcionalmente entre el número de escaleras o rampas exigido, siendo el ancho mínimo de 140 cm.

En estos casos, la anchura mínima de las puertas de acceso será del 90% de la anchura resultante para las escaleras o rampas.

#### Artículo 165.- Accesos entre distintas plantas.

En aquellos establecimientos situados al mismo nivel de la rasante exterior y que dispongan de otras plantas destinadas a uso público situadas a distinto nivel, se diseñarán los accesos entre las distintas plantas y entre éstas y el exterior, conforme al siguiente procedimiento:

a) Se determinará la Categoría de la planta situada a distinto nivel y, en función de ella, el número y anchura de los accesos que necesita la citada planta, teniendo en cuenta que al menos la mitad de éstos accesos (la mitad más uno si resultarán impares) deberán dirigirse directamente al exterior. Se exceptúan de esta condición las plantas de Categoría A.

b) Se determinará el número de accesos directos a la planta situada al mismo nivel de la rasante exterior, así como la anchura mínima proporcionada por los mismos. Para ello se tendrá en cuenta que la Categoría de esta Planta se determinará añadiendo a su propia superficie el 50% de la superficie construida en la planta situada a distinto nivel.

#### Artículo 166.- Salidas.

1.- Todas las salidas de los establecimientos de Categorías A, B, C y D se dirigirán a vías públicas o espacios abiertos hasta los que puedan llegar los vehículos de auxilio en caso de siniestro. Si alguna salida no cumpliera esta condición, su existencia no computará como tal.

2.- Los establecimientos de Categoría E se construirán con fachadas y salida a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada cuyo número y anchura mínima, medida normalmente en el punto medio de la fachada, serán los siguientes:

a) Si el aforo no excede de 300 personas, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 metros de ancho.

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 12,50 metros de ancho.

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros.

d) Si el aforo excede de 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 metros, y la anchura conjunta el resultado de sumar a 30 m un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

#### Artículo 167.- Condiciones de los aseos en Categorías A, B y C.

1.- Todos los establecimientos dispondrán de aseos abiertos al público, en las debidas condiciones de salubridad e higiene. Los aseos serán independientes para cada sexo y dispondrán como mínimo de un inodoro y un lavabo. Estos elementos estarán separados de tal modo que no exista acceso directo desde el local hasta el

da egon. Halaber, komunerako sarbidea konketa dagoen esparrutik egin behar da.

2.- Aurreko paragrafoan aipatzen diren gutxieneko komun-unitateak nahitaezkoak dira A, B eta C kategorietako establezimenduetan.

3.- Komun-unitate bakoitzerako gutxieneko azalera eraikia 2,5 m<sup>2</sup>koa da, eta gutxieneko garaiera 2,20 m-koa.

168. artikulua.- D eta E kategoriatan sailkatzen diren komun baldintzak.

1.- D eta E kategorietako establezimenduetan, 250 pertsonako multzo bakoitzeko edo proportzionala den frakzioko, 2 komun eta 2 konketa egongo dira emakumezkoen komunetan eta komun 1, 2 pixatoki eta 2 konketa gizonezkoenetan.

2.- Pixatokiak konketa dagoen esparru berean jar daitezke. Ura automatikoki husteko sistema izan behar dute.

3.- Komun-unitate horietako gutxieneko azalera eraikia 4 m<sup>2</sup>koa da emakumezkoenetan, eta 3 m<sup>2</sup>koa gizonezkoenetan. Gutxieneko garaiera 2,20 metrokoa da.

169. artikulua.- Kategoría guztietako komun baldintzak.

1.- Komunetako lurak eta hormak zeramikazko materialarekin edo antzeko batekin estaliko dira, horrela erraz garbitu ahal izateko.

2.- Zoruen eta hormen arteko loturak egiteko biribil-itxurako piezak erabili behar dira. Baldintza horretatik aske geratzen dira ordenantza hau indarrean sartu aurretik zeuden establezimenduak, baldin zeramikazko materiala jada jarrita badute.

3.- Komunetara sartu aurretik dagoen eremuan botatzeko paper-zapiak hartzeko den sistema eta aire beroa ematen duen gailua egongo da. Era berean, beharrezkoa da konketa gainean xaboi dosifikatzailea eta ispilua izatea.

3. idatz-zatia.- Instalazioen betekizunak.

170. artikulua.- Aire-berriztapenaren definizioa.

Ordenantza honen ondorioetarako, aire-berriztapena izango da jendearen aisiarako diren establezimenduetako zonak aireztatzea. Aire-berriztapena berez edo gailuren bate bidez egin daiteke, betiere, kasu bakoitzean ezartzen diren mugak kontuan hartuta.

171. artikulua.- Berriztapen-mota onargarriak.

1.- A, B eta C kategorietako establezimenduetan bakarrik berri-tu ahal izango da airea berez. Gainerakoetan, aireztapen-gailuren bat instalatuko da nahitaez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailaren ekainaren 11ko 171/1985 Dekretuak bere 1. ataleko I. kapituluko 3.1.3 puntuan ezartzen duenarekin bat etorritik.

2.- Halaber, gailuren bat jartzea eskatuko da baita ere sotoko solairuan eta erdisotoan dauden establezimenduetan, baldin sabai libre ez badago kanpoko sestraren kotatik 1,50 m baino gehiagora.

172. artikulua.- Aireztapen naturalaren baldintzak.

Aireztapen naturala egiteko, lama zabukariz osatutako saretxoak jarriko dira. Saretxoaren edo saretxoaren guztizko azalera honela aireztatu beharrezko azalera erabilgarriaren %1 gaindituko du.

173. artikulua.- Aireztapen mekanikoaren baldintzak.

1.- Aireztapen mekanikoak depresioz edo gainpresioz egingo da. Lehenengo kasuan, aire zikina horretarako jarritako hodiaren bidez kanporatuko da. Hodi hori 2 metrora egongo da, jarduera dagoen eraikuntzaren teilatu-hegalaren gainetik.

2.- Aire ordu batean 5 aldiz berritzeko gai izango da instalazioa.

174. artikulua.- Tximinien baldintzak (aireztapen mekanikoa).

Tximinia jarri nahi den eraikina baino garaiera gehiagoko beste eraikuntza bizigarri batzuk badaude gertu, tximinia jartzeak horietan bizi direnei eragin diezazkiekeen eragozpenak saihestuko dira. Horretarako, honako irtenbideetako bat aukeratu da:

\* Tximinia ondoko erakinaren fatxadan barrena eramatea, goraino, aurreko artikuluan ezarritako baldintzetan.

inodoro, sino que el acceso se realice a través del recinto en que se sitúe el lavabo.

2.- Las unidades mínimas de aseo, a que hace alusión el párrafo anterior, se instalarán obligatoriamente en los establecimientos de Categorías A, B y C.

3.- La superficie mínima construida por cada unidad de aseo será de 2,5 m<sup>2</sup> y la altura mínima de 2,20 metros.

Artículo 168.- Condiciones de los aseos en Categorías D y E.

1.- Los establecimientos de Categorías D y E dispondrán en sus aseos de 2 inodoros y 2 lavabos para señoras y 1 inodoro, 2 urinarios y 2 lavabos para caballeros, por cada 250 personas o fracción proporcional.

2.- Los urinarios se podrán instalar en el mismo recinto donde se sitúe el lavabo y dispondrán de un sistema de descarga automática de agua.

3.- La superficie mínima construida en estas unidades de aseo será de 4 m<sup>2</sup> para el de señoras y de 3 m<sup>2</sup> para el de caballeros. La altura mínima será de 2,20 metros.

Artículo 169.- Condiciones de los aseos para todas las Categorías.

1.- Los revestimientos de suelos y paredes de los aseos se realizarán con material cerámico o similar, de modo que resulten fácilmente lavables.

2.- Las uniones de suelos con paredes se realizarán con piezas de forma redondeada. Se exceptúa de esta exigencia a los establecimientos ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza que ya dispusieran de material cerámico instalado.

3.- Los ante-aseos irán dotados de un sistema que proporcione toallas de papel desechables o bien un mecanismo que proporcione aire caliente. Igualmente será obligatoria la instalación de un dosificador de jabón y un espejo sobre los lavabos.

Apartado 3. Requisitos de las instalaciones.

Artículo 170.- Definición de renovación ambiental.

A efectos de esta Ordenanza se entenderá por renovación ambiental, la ventilación de aquellas zonas de los establecimientos destinados expresamente al esparcimiento del público. La renovación ambiental podrá realizarse de forma natural o mecánica, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 171.- Tipos de renovación admisibles.

1.- La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior solamente se admitirá en establecimiento de Categorías A, B y C. En el resto se instalará ventilación mecánica obligatoriamente de acuerdo con lo establecido en la Sección 1ª, Capítulo I, punto 3.1.3 del Decreto 171/1985 de 11 de junio, del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.

2.- Asimismo se exigirá este tipo de renovación ambiental en todos los establecimientos situados en planta de sótano y semisótano cuyo techo libre supere en menos de 1,50 m la cota de la rasante exterior.

Artículo 172.- Condiciones de renovación natural.

La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior, se realizará mediante rejillas formadas por lamas abatibles. La superficie total de la rejilla o rejillas será igual o superior al 1% de la superficie útil a ventilar por este procedimiento.

Artículo 173.- Condiciones de renovación mecánica.

1.- La renovación ambiental mecánica podrá efectuarse por depresión o por sobrepresión. En el primer caso, la evacuación del aire viciado se realizará dirigiéndolo por un conducto exclusivo, que se eleva 2 metros por encima del alero de la edificación donde esté ubicada la actividad.

2.- La instalación se diseñará de forma que sea capaz de realizar un mínimo de 5 renovaciones por hora.

Artículo 174.- Condiciones de las chimeneas en renovación mecánica.

Si existieran construcciones próximas habitables con altura superior al edificio en que se pretende instalar la chimenea, se evitarán posibles molestias a los ocupantes de tales construcciones adoptando una de las soluciones constructivas siguientes:

\* Elevación de la chimenea en cuestión por la fachada del edificio afectado hasta superarlo en las condiciones establecidas en el artículo anterior.

\* Tximinia urrunago jartzea, ondoko eraikinaren babes-eremutik kanpo. Eremu horren mugak hurrengo artikuluan ezartzen dira.

175. artikulua.- Beste eraikin batzuetan eraginik ez izateko bete beharreko baldintzak.

Establezimendu bateko airea depresioz berritzeko zuzeneko irteera ukitutako eraikinaren babes-eremutik kanpo dagoela esango du gu tximiniaren erdigunetik eraikin horretara dagoen distantzia arrunta eta tximiniaren ahotik ukitutako eraikinaren gailurrera dagoen garaiera-ezberdintasuna berdina direnean, edo lehena bigarrena baino gehiago denean. Edozein kasutan, distantzia hau ez da 10 metrok beherakoa izango.

176. artikulua.- Tximiniak eraikitzeko orduan zortasunak babes-tea.

Eraikin bizigarri baten fatxadaren tximinia instalatzen denean, horren trazadurak ez du eraginik izango eraikinaren argi- eta bista-zorretan. Zor horretan eragiten ez dela esango da tximiniaren mutur batetik eta gertuen dagoen leihoaren muturrera dagoen distantzia tximiniak duen sakoneraren hirukoitza edo hori baino gehiagokoa denean.

177. artikulua.- Tximinien eraikuntza-baldintzak.

Tximiniak korrosioaren aurkako materialez eginda egongo dira eta beren elementu ezberdinen arteko junturak hermetikoak izango dira, inguru bizigarrian kalteren bat sor dezaketean ihesik gerta ez dadin. Tximinia fatxada nagusian badago, horren kanpo-estaldurak fatxadaren tratamendu bera izango du, eraikinaren multzotik estetikoki gaizki eman ez dezan.

178. artikulua.- Gainpresio bidezko berriztapen mekanikoa.

Aire-berriztapen mekanikoa gainpresioz egiten bada, aire kutsatuaren irteerako zirkuitua estalkiraino helduko da eta lehen aipatutako eraikuntzako ezaugarriak bete beharko ditu.

Sistema A, B eta C kategorietako establezimenduetan instalatzen denean, aire kutsatua fatxadatik kanporatu ahal izango da irteerako zirkuituaren bidez. Kasu honetan, zirkuituaren sekzioak irteerako abiadura 1 m/s-koa baino gutxiagokoa izatea ahalbidetuko du.

179. artikulua.- Erauzketa lekutuaren definizioa.

Ordenantza honen ondorioetarako, erauzketa lekutua izango da establezimenduetan ke eta usainak sortzen diren zonak (sukaldeak, komunak, e.a.) nahiz horiek sortzen dituzten aparailuak dauden beste zona batzuk aireztatzea.

180. artikulua.- Kanpai bidezko erauzketa lekutua.

Sukaldeetan erauzketa lekutua kea biltzeko kanpai bidez egingo da. Kanpaiak koipeei eta solido esekiei eusteko iragazkiak izango ditu. Ondoren, keak ebakuazio-hodien bidez kanporatuko dira. Hodi horiek depresio bidezko aire-berriztapen mekanikoko sistemetan ebakuaziorako ezarritako printzipioekin bat etorri diseinatuko dira.

181. artikulua.- Sukaldeetako debekua.

1.- Ezingo dira sukaldeak instalatu aurreko artikuluan xedatutakoa betetzea ezinezkoa den egoeretan. Kasu horietan, soil-soilik plater hotzak prestatzeko sukaldetxoak jarri ahal izango da.

2.- Sukaldetxo horietan berez kanporatuko da airea. Hau ezinezkoa bada edo nahikoa ez bada, gainpresio bidezko aireztapen mekanikoko sistema instalatu ahal izango da.

182. artikulua.- Sukalde eta sukaldetxoen garaiera.

Sukaldeek eta sukaldetxoek 2,50 metroko garaiera izango dute gutxienez.

183. artikulua.- Gasezko sukaldeen baldintzak.

1.- Butano-gasa, propanoa edo aireak baino dentsitate gehiagoko beste gasen bat darabilten sukaldeetan, zuzenean kalera ematen duten saretxoak jarriko dira zoruan.

2.- Sukaldea sotoan edo erdisotoan badago, ezingo dira erregai horiek erabili, aireztapenerako irtenbide bereziak hartzen ez badira behintzat. Hala eginez gero, behar bezala egiaztatuko beharko dira instalazio-proiektuan.

\* Separación horizontal de la chimenea hasta que ésta quede fuera de la zona de protección del edificio afectado. Los límites de esta zona de protección se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 175.- Condiciones de no afección a otros edificios.

Una salida directa de la renovación ambiental mecánica efectuada por depresión en un establecimiento se encuentra fuera de la zona de protección de un edificio afectado por la misma, cuando la distancia normal entre el centro de la chimenea y el edificio en cuestión sea igual o superior a la diferencia de altitud existente entre la boca de la chimenea y la cumbre del edificio afectado. Esta distancia, en cualquier caso, no será inferior a 10 metros.

Artículo 176.- Salvaguarda de servidumbres en construcción de chimeneas.

Cuando se instale una chimenea por la fachada de un edificio habitable, su trazado discurrirá de tal modo que no afecte la servidumbre de luces y vistas del edificio. Se entenderá que tal servidumbre no queda afectada cuando la distancia comprendida entre un extremo de la chimenea y el extremo de la ventana más próxima sea igual o superior a 3 veces el fondo de la chimenea.

Artículo 177.- Condiciones constructivas de las chimeneas.

Las chimeneas se construirán con material resistente a la corrosión y las juntas entre los distintos elementos que las componen se realizarán herméticamente de modo que no existan fugas que puedan ocasionar molestias al entorno habitable. Si la chimenea en cuestión discurriera por una fachada principal, su revestimiento exterior llevará el mismo tratamiento que la fachada, de modo que no desentone estéticamente del conjunto del edificio.

Artículo 178.- Renovación mecánica por sobrepresión.

Si la renovación ambiental mecánica se efectúa por sobrepresión, el circuito de salida de aire contaminado se dirigirá hasta la cubierta cumpliendo las características constructivas señaladas anteriormente.

Cuando este sistema se instale en establecimientos de Categorías A, B y C, la evacuación del circuito de salida de aire contaminado podrá realizarse a fachada. En este caso la sección del circuito será suficiente para que la velocidad de salida sea inferior a 1 m/s.

Artículo 179.- Definición de extracción localizada.

A efectos de esta Ordenanza se entiende por extracción localizada la ventilación de aquellas zonas de los establecimientos en que, de manera especial, se producen humos y olores, como son las cocinas, aseos o cualquier otra zona del establecimiento donde se ubiquen aparatos productores de aquéllos.

Artículo 180.- Extracción localizada mediante campana.

La extracción localizada en las cocinas se realizará mediante campana de captación de humos dotada de filtros de retención de grasas y sólidos en suspensión. Posteriormente los humos serán dirigidos al exterior mediante conductos de evacuación exclusivos. Estos conductos se diseñarán de acuerdo con los principios establecidos para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

Artículo 181.- Prohibición de cocinas.

1.- No podrán instalarse cocinas en aquellas situaciones en que no sea posible cumplir lo dispuesto en el artículo anterior. En estos casos podrá instalarse un oficio para dedicarse exclusivamente a la preparación de platos fríos.

2.- La ventilación de estos oficios se realizará perfectamente de forma natural y directa al exterior. Si esto no fuera posible o la ventilación resultara insuficiente, podrá instalarse un sistema de ventilación mecánica por sobrepresión.

Artículo 182.- Altura de cocinas y oficios.

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

Artículo 183.- Condiciones para cocinas con combustible gaseoso.

1.- En aquellas cocinas en las cuales se utilice como combustible el gas butano, propano o cualquier otro de mayor densidad que el aire, se dispondrán junto al suelo rejillas que comuniquen directamente al exterior.

2.- Si la cocina está situada en sótano o semisótano se prohíbe la utilización de tales combustibles, a no ser que se adopten soluciones especiales de ventilación, que se justificarán debidamente en el proyecto de instalación.



184. artikulua.- Komunak aireztatzeko baldintzak.

1.- Komunetan, ahal bada behintzat, berez kanporatuko da airea. Zuzeneko aireztapen naturala ezinezkoa bada, zeharkakoa ere onartuko da; horretarako, hodiak jarriko dira sabai izunean barrena faxadarantz edo, bestela, eraikinaren estalkiraino establezimendurako aireztapen eskusiboko shunt-aren bidez.

2.- Aireztapen naturala nahikoa ez bada, depresioz egingo da eta aire zikina hodian bidez (hots, hodi eskusiboen bidez) kanporatuko da. Hodi horiek depresiozko aire-berriztapen mekanikoko sistemetan ebakuaziorako ezarritako printzipioekin bat etorri diseinatuko dira.

185. artikulua.- Leihoen funtzioa eta baldintzak.

Leihoek, baldin badago, argiztapen naturala emateko baino ez dira izango. Establezimendua aireztatzeko erabili ahal izango dira, baina soilik jendearentzako irekita ez dagoenean. Halaber, aireztapen naturala edo artifiziala egiten lagun dezakete, betiere, usainak edo zarata eragin eta horrek inguru bizigarrian arazorik sortzen ez badu.

186. artikulua.- Berokuntza-baldintzak.

Establezimendu publikoen berokuntzarako, ur beroa, presio baxuko lurrina eta berogailu elektrikoak erabili ahal izango dira, Industria Ministerioak kasuan kasu ematen dituen xedapenetan ezarritako baldintzetan. Halaber, bero bidezko aireztapeneko sistema ere erabili ahal izango da. Sistema horretako hodiak diseinatzeako orduan, ordenantza honek aireztapen-sistema mekanikoetarako ezartzen dituen arauak hartuko dira kontuan.

187. artikulua.- Instalazio elektrikoek baldintzak.

Establezimenduetako instalazio elektrikoek dagokienez, Eusko Jaurlaritzako Industria Saileko Lurralde Ordezkaritzak ikuskatu eta kontrolatuko ditu. Instalazio horiek behe tentsioko erregelamendu elektroteknikoekin eta jarraibide osagarriekin bat etorri diseinatuko dira.

188. artikulua.- Argien baldintzak eta argi-motak.

Establezimenduetan jarri beharreko argi-mota ezberdinak diseinatzeako, dagokion artikuluan xedatutakoaz gain, honakoak ere hartuko dira kontuan:

a) Argi arruntak: Establezimendu guztietan jarri behar dira eta horien intentsitatea gutxienez 50 lux-ekoa izango da, lokalaren zorutik 1 m-ra kokatutako plano horizontalean neurtuta.

b) Larraldietako argiak: Establezimendu guztietan jarri behar dira eta argi arruntek huts eginez gero piztuko dira. Argi hauen intentsitatea gutxienez 2 lux-ekoa izango da, lokalaren zorutik 1 m-ra kokatutako plano horizontalean neurtuta.

c) Seinalizazio-argiak: Argi hauek beti egongo dira piztuta establezimendua irekita dagoen orduetan, bai eta argi arruntek huts egiten dutenean ere, eta, beraz, azken kasuan, larraldietako argiekin batera piztuko dira.

Beharrezko seinalizazio-puntuen kopurua zehazteko, argi-mota honek jarraian aipatzen diren helburuak dituela hartuko da kontuan:

\* Lokaleko puntu bakoitzetik ebakuaziorako zein norabide jarraitu behar den adieraztea.

\* Suteran bat izanez gero, horien aurkako bitarteko eta instalazioak non dauden adieraztea.

\* Horien ezaugarriak direla medio, ebakuazioan istripuren bat eragin dezaketen eraikuntzako elementuak adieraztea.

Seinalizazio-argiak nahitaezkoak izango dira honako kasuetan:

\* C, D eta E kategorietako establezimendu guztietan.

\* Kanpoko sestra baino beherago dauden establezimendu guztietan, horien kategoria edozein dela ere.

\* Horien ezaugarriak kontuan hartuta 10 lux-etik beherako argiztapen-maila izango dute establezimenduetan (diskotekak, tabernak, dantzalekuak, e.a.).

189. artikulua.- Larraldietako argiak.

1.- E kategoriatik argiak establezimenduetan eta kanpoko sestraren azpitik geratzen diren guztiak larraldietako argiak izango dituzte jendearen aisiarako diren lokaleko zonen zokaloan. Puntuen arteko distantzia 2,5 metro linealekoa izango da eta gertuen dagoen sarrera adierazteko geziak izango dituzte.

Artículo 184.- Condiciones de ventilación de aseos.

1.- La ventilación de los aseos se realizará preferentemente de forma natural y directa al exterior. Si no fuera posible la ventilación natural directa, se admitirá igualmente la ventilación natural indirecta por medio de conductos dirigidos por el falso techo hacia la fachada o bien hasta la cubierta del edificio mediante shunt de ventilación exclusivo para el establecimiento.

2.- Cuando la ventilación natural resulte insuficiente se realizará mecánicamente por depresión, evacuando el aire viciado mediante conductos (exclusivos) que se diseñarán de acuerdo con los principios establecidos para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

Artículo 185.- Función y condiciones de las ventanas.

La función de las ventanas, si las hubiera, se limitará a proporcionar iluminación natural. Podrán ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio al público. Asimismo podrán servir de soporte a la ventilación natural o forzada, siempre que no resulten molestas por evacuación de olores o como foco de ruido para el entorno habitable.

Artículo 186.- Condiciones de calefacción.

Para la calefacción de los establecimientos públicos podrán emplearse el agua caliente, el vapor a baja presión y la calefacción eléctrica, en las condiciones que en cada caso se establezcan por las disposiciones reguladas por el Ministerio de Industria. Asimismo podrá utilizarse el sistema de termoventilación, debiendo tener en cuenta para el diseño de los conductos, las normas dadas en esta Ordenanza para los sistemas mecánicos de ventilación.

Artículo 187.- Condiciones de las instalaciones eléctricas.

Respecto de las instalaciones eléctricas realizadas en los establecimientos, se considera que su inspección y control deberán ser llevados a cabo por la Delegación Territorial del Departamento de Industria del Gobierno Vasco, debiendo diseñarse las referidas instalaciones de acuerdo con el REBT e Instrucciones Complementarias.

Artículo 188.- Condiciones y tipos del alumbrado.

Los distintos tipos de alumbrado exigidos en los establecimientos se diseñarán teniendo en cuenta, además de lo dispuesto en el artículo correspondiente, las disposiciones siguientes:

a) Alumbrado ordinario: Será obligatorio en todos los establecimientos y tendrá una intensidad suficiente para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 50 lux, medidos sobre un plano horizontal situado a 1 m. sobre el suelo del local.

b) Alumbrado de Emergencia: Será obligatorio en todos los establecimientos y entrará en funcionamiento en caso de fallo del alumbrado ordinario. Su intensidad será suficiente para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 2 lux, medido sobre un plano horizontal situado a 1 m. sobre el suelo del local.

c) Alumbrado de señalización: Este alumbrado funcionará de forma permanente durante el horario de apertura de los establecimientos y también caso de fallo de los alumbrados ordinarios, funcionando conjuntamente con el de emergencias.

La determinación del número de puntos necesarios de señalización se realizará teniendo en cuenta que este tipo de alumbrado tiene la siguiente finalidad:

\* Señalar las direcciones en las cuales deba verificarse la evacuación desde cada punto del local.

\* Señalar el emplazamiento de los medios e instalaciones de protección contra incendios existentes.

\* Señalar aquellos elementos constructivos que por sus características pudieran producir accidentes durante la evacuación.

El alumbrado de señalización será obligatorio en los siguientes casos:

\* En todos los establecimientos de las categorías C, D y E.

\* En todos los establecimientos situados a nivel inferior a la rasante exterior, cualquiera que sea la Categoría del Local.

\* En aquellos establecimientos en los que por sus características (discotecas, pubs, salas de fiestas, etc.), sea previsible un descenso del nivel del alumbrado ordinario por debajo de 10 lux.

Artículo 189.- Alumbrado de emergencia.

1.- Los establecimientos de Categoría E y todos aquellos que estén situados por debajo del nivel de la rasante exterior, dispondrán de puntos de alumbrado de emergencia situados a lo largo de todo el rodapié visto de aquellas zonas del local destinadas al esparcimiento del público. Estos puntos irán situados cada 2,5 m lineales y dispondrán de flechas indicadoras de la salida más próxima.

2.- Ordenantza hau indarrean sartu baino lehen zeuden estalezimenduek ez dute zertan bete behar segurtasun-neurri hori; Udalaren aginduz hala egitera behartuta daudenek bakarrik bete beharko dute.

190. artikulua.- Suaren aurrean materialek duten portaera.

1.- Dekorazioan eta, oro har, akaberetan erabiltzen diren materialak, suteen aurreko portaera kontuan hartuta, M2 mota baino beheragokoak izango dira sabaietan eta M3 mota baino beheragokoak lurzoru, horma eta altzarien estalduretan (UNE 23-727-80 araua).

2.- Dekorazioko arrazoiak direla medio proposatutako maila baino beheragoko materialen bat erabili nahi izanez gero, beharrezkoa izango da materialari ignifugazio-tratamendua egitea, ezarritako motakoa izan dadin. Kasu horietan, tratamenduaz arduratu den laborategiak egindako ziurtagiria aurkeztuko da eta bertan lortutako mota eta tratamenduaren baliozkotasun-aldia adieraziko dira. Ignifugazioaren balio-denbora igaro ondoren, beste material bat jarri beharko da edo lehengoari beste tratamendua aplikatu.

3.- Egitura eta banaketak RF-180 eta RF-120 izango dira, hurrenez hurren. Ateak RF-60 izango dira.

191. artikulua.- Su-itzalgailuak.

Su-itzalgailuen kopurua estalezimendu bakoitzaren kategoriarren eta ezaugarrien arabera egongo da eta honako irizpideekin bat etorri zehaztuko da:

a) A, B eta C kategorietako estalezimenduetan, hautsezko 2 itzalgailu jarriko dira, 6 kg-koa bakoitza eta 13 A-89 B-ko eraginkortsunarekin.

b) D eta E kategorietako estalezimenduetan, hautsezko itzalgailu bat egongo da azalera eraikiaren 124 m<sup>2</sup> bakoitzeko edo frakzioko.

192. artikulua.- Suteetako ur-harguneak.

1.- E kategoriako estalezimendu guztietan eta 250 m<sup>2</sup>tik gorako azalera eraikia duten D kategoriako estalezimenduetan instalatuko dira ekipatutako ur-harguneak (BIE).

2.- BIE kopurua zehazteko, honako irizpideak hartuko dira kontuan:

\* Lokal osoa egongo da horien eragin-eremuaren barruan.

\* Mahukaren luzera 15 m-koa izango da gehienez.

\* BIE batetik gertuen duen beste BIE batera dagoen distantzia gehienez 50 m-koa izango da eta lokaleko edozein puntutik gertuen dagoen BIEra gehienez 25 m-koa izango da. Distantzia horiek ibilbide errealak kontuan hartuta neurtuko dira.

\* Estalezimendura sartzeko atetik 5 m baino gutxiagora BIE bat egongo da beti, nahiz eta horrek ez duen atea erabiltzea oztopatuko.

3.- Instalaturako BIEak 45 mm-ko diametrokoak izango dira eta CPI-96 Eraikuntzako Oinarrizko Arauetako 20.3 artikuluan adierazitako ezaugarriak bete beharko dituzte.

4.- Aurreko paragrafoetan aipatutako idatz-zatiek diotenaren inguruan CPI-96 Arauan ezartzen dena interpretatzea errazagoa izan dadin eta egindako instalazioetan baterakuntza lortze aldera, instalazio horietan jarraitu beharrek ere duzko diseinua udalerriko Su Itzaltze Zerbitzuak adierazten duena izango da. Proiektu-egileek proposatutakoa ez den beste irtenbideren bat aplikatuz gero, dagokion kalkuluan analitikoaren bidez justifikatu beharko dute:

a.- Hargunearren eta hodi-sarearen eskema.

b.- BIE eskema.

6.- Ez da nahitaezkoa kargu-ahoa instalatzea. Instalaturik gero, ordea, 2 hargune izango ditu, 70 mm-koa bakoitza.

193. artikulua.- Suteak detektatzeko sistema.

1.- E kategoriako estalezimendu guztiek suteak automatikoki detektatzeko sistema izango dute; alarmak eraikinaren barruan eta kanpoan jarriko dira.

2.- Suteak detektatzeko sistema 1.000 m<sup>2</sup>tik gorako azalera eraikia duten estalezimenduetan bakarrik da nahitaezkoa.

3.- Ordenantza hau indarrean sartu baino lehen zeuden estalezimenduek ez dituzte zertan zuzenean bete behar artikuluan jasotako aginduak.

194. artikulua.- Suteak detektatzeko sistema diseinatzea.

Beharrezkoa bada Suteak Automatikoki Detektatzeko Sistema instalatzea, sistema hori CPI-96 Eraikuntzako Oinarrizko Arauetako 20.4 eta 20.5 artikuluetan xedatutakoari jarraiki diseinatuko da.

2.- Los establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan eximidos del cumplimiento directo de esta medida de seguridad, viéndose obligados a instalarla únicamente aquellos que reciban de este Ayuntamiento la orden expresa de hacerlo.

Artículo 190.- Comportamiento al fuego de los materiales.

1.- El comportamiento al fuego admitido para los materiales utilizados en decoración y acabados en general, será inferior a Clase M2 para techos, e inferior a Clase M3 para revestimientos de suelos, paredes y mobiliarios (según la Norma UNE 23-727-80).

2.- Cuando por razones decorativas se pretenda instalar algún material de Clase inferior a la propuesta, será preciso realizar un tratamiento de ignifugación mediante el cual adquiera la clase exigida. En estos casos se presentará un certificado emitido por el laboratorio que haya realizado los ensayos, en el que se fije la clase adquirida y el periodo de validez del tratamiento. Pasado el tiempo de validez de la ignifugación, el material deberá ser sustituido o sometido a nuevo tratamiento.

3.- La estructura y las divisiones será RF-180 y RF-120 respectivamente. Las puertas serán RF-60.

Artículo 191.- Dotación de extintores.

La dotación de extintores dependerá de la Categoría y características de los establecimientos, determinándose su número en función de los siguientes criterios:

a) Establecimientos de Categorías A, B y C. Se instalarán 2 extintores de polvo polivalente de 6 Kg., de eficacia 13 A-89 B.

b) Establecimiento de Categorías D y E: Se instalará un extintor de polvo polivalente por cada 124 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

Artículo 192.- Dotación de bocas de incendios.

1.- Se instalarán bocas de incendios equipadas (B.I.E.) en todos los establecimientos de Categoría E y en aquellos de D que tengan superficie construida superior a 250 m<sup>2</sup>.

2.- Para determinar el número B.I.E., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

\* Todo el local debe quedar cubierto bajo su radio de acción.

\* La longitud máxima de manguera será de 15 m.

\* La separación máxima entre cada B.I.E. y su más cercana será de 50 m, y la distancia desde cualquier punto de un local protegido hasta la B.I.E. más próxima no deberá exceder de 25 m. Dichas distancias se medirán sobre recorridos reales.

\* Siempre se instalará una B.I.E. a una distancia menor de 5 m de la puerta de acceso al establecimiento y sin que suponga obstáculo para la utilización de dicha puerta.

3.- Las B.I.E. instaladas serán de 45 mm de diámetro y reunirán las características exigidas en el artículo 20.3 de la Norma Básica de Edificación CPI-96.

4.- Con el fin de facilitar la interpretación de la Norma CPI-96, en lo que se refiere a los apartados citados en los párrafos anteriores, y conseguir una unificación en las instalaciones realizadas, el diseño tipo al que deberán ajustarse tales instalaciones responderá a lo exigido por el Servicio de Extinción de Incendios que dé cobertura al municipio. Cualquier solución adoptada por los proyectistas distinta a la propuesta, deberá ser justificada mediante el correspondiente cálculo analítico:

a.- Esquema de la acometida y red de tuberías.

b.- Esquema de B.I.E.

6.- La instalación de la boca de carga no será de obligado cumplimiento. Caso de realizarse se efectuará mediante 2 tomas de 70 mm.

Artículo 193.- Sistema de detección de incendios.

1.- Todos los establecimientos de Categoría E, dispondrán de un sistema de Detección Automática de Incendios, provisto de alarmas interiores y exteriores al edificio en que está ubicada la actividad.

2.- Únicamente será exigible el sistema de detección cuando la superficie construida sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

3.- Los establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, quedan eximidos del cumplimiento directo de las prescripciones recogidas en este artículo.

Artículo 194.- Diseño del sistema de detección de incendios.

En los casos que sea necesario instalar un Sistema de Detección Automática de Incendios, se tendrá en cuenta para su diseño lo dispuesto en los artículos 20.4 y 20.5 de la NBE CPI-96.

195. artikulua.- Suteetatik babesteko sistema mantentzea.

Establezimenduek suteetatik babesteko dituzten instalazioek funtzionamendu-egoera egokia izan behar dute. Jardueraren titularra izango da instalazio horiek mantentzeaz arduratuko dena.

196. artikulua.- Suteen aurkako sisteman mantentze-lan bereziak behar dituzten elementuak instalatzea.

1.- Suteetatik babesteko honako instalazioek behar dituzte mantentze-lan bereziak:

- \* larrialdietako argiak.
- \* seinalizazio-argiak.
- \* su-itxalgailu mugikorak.
- \* ekipatutako ur-harguneak.
- \* detekzio- eta alarma-sistema automatikoak.

2.- Aipatutako instalazioetakoren bat duten establezimenduek mantentze-lanak bermatzeko kontratua izenpetuko dute enpresa edo pertsona espezialistarekin. Kontratu honen bidez, gutxienez urtean behin berrikusiko direla bermatzen da.

197. artikulua.- Instalazioak berrikustea.

1.- 191. artikuluan xedatutakoa betez egiten diren berrikuspenetan, establezimenduaren titularrak egiten den txostenaren kopia jasoko du. Txosten honetan honakoak adieraziko dira:

- \* enpresaren datuak eta berrikuspene egin duen pertsonarenak.
- \* berrikuspenaren eguna.
- \* berrikusitako instalazioak behar bezala dabiltzala dioen ziurtagiria.

2.- Berrikuspenean irregulartasunik antzematen bada, ahalik eta azkarren zuzenduko da eta, behin hori eginda, beste txosten bat egingo da.

198. artikulua.- Berrikuspenei buruzko txostenak.

Establezimenduetako titularrek aurreko artikuluan aipatzen diren berrikuspenei buruzko txostenak gorde beharko dituzte, gutxienez 5 urtez.

## 7. KAPITULUA.- BIDE SAREAREN ETA AZPIEGITUREN BALDINTZAK

199. artikulua.- Bide-sarearen baldintzak.

1.- Bide-sarearen baldintzak.

Garapen-planeamenduak edo, hala badagokio, urbanizazio-proiektuak zehazten duen bide-sistema honako zehaztapenekin bat etorri ezarriko da:

a) Trazadura: Irudikatuta dauden egikaritzapen-unitateetan planoetan adierazitak trazaduretara egokituko dira.

Hiri-lurzoruko (UE) nahiz lurzoru urbanizagarriko (SUR) egikaritzapen-unitateetako bakoitzak duen fitxan zehaztutako betekizunak beteko dituzte.

Barneko bide-sarea bide publikoei lotuta egongo da eta hiri-bilbe koherentea izango du.

b) Neurriak:

Galtzadaren gutxieneko zabalera: norantza bakarrekoa, 3 m  
bi norantzakoa, 6m

Espaloiaren gutxieneko zabalera: 2 m, inolako oztoporik gabe eta zuhaitz-txorakoak barne.

Oinezkoentzako bideen gutxieneko zabalera: 2 m.

Hiriko bide-sarearekin bat egin gabe amaitzen diren bideei zaku-hondoko errematea egingo zaie eta zabaldu egingo dira, ibilgailuek biratzeko 16 m-ko zirkulua sartu ahal izateko bezainbeste.

c) Aparkalekuak: Horien kopurua eta neurriak honakoak izango dira:

Aparkaleku 1, eraikitako edo etxebizitzetaz betetako 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko. Partzelen barruan jartzen diren edo ez kontuan hartu gabe, beharrezko plaza-kopuruaren %50 gutxienez espazio publikoan egongo da.

Aparkalekuko plazaren gutxienezko azalera: 2,20 x 4,50 bateriak aparkamenduetan, eta 1,80 X 4,70 ilarakoetan.

200. artikulua.- Azpiegituren baldintzak.

Azpiegituren baldintzak Arau hauetako 15. artikuluan ezarritakoak dira.

Artículo 195.- Mantenimiento del sistema de protección de incendios.

Las instalaciones de protección contra incendios existentes en los establecimientos, deberán mantenerse en perfecto estado de funcionamiento, siendo el titular de la actividad el responsable del mantenimiento de tales instalaciones.

Artículo 196.- Instalación de especial mantenimiento del sistema contra incendios.

1.- Las instalaciones de protección contra incendios que se consideran objeto de un especial mantenimiento son las siguientes:

- \* alumbrado de emergencia.
- \* alumbrado de señalización.
- \* extintores móviles.
- \* bocas de incendio equipadas.
- \* sistemas automáticos de detección y alarma.

2.- Todos aquellos establecimientos que dispongan de alguna de las instalaciones citadas, deberán formalizar un contrato de mantenimiento de las mismas con la empresa o persona especializada. Este contrato garantizará una periodicidad mínima de una revisión anual.

Artículo 197.- Revisión de las instalaciones.

1.- En las revisiones efectuadas en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 191 quedará en poder del titular del establecimiento una copia del informe elaborado. En este informe se reflejarán los datos siguientes:

- \* identificación de la empresa y persona que efectuó la revisión.
- \* fecha de la revisión.
- \* certificación del perfecto funcionamiento de las instalaciones revisadas.

2.- Si se encontrara alguna anomalía en la revisión, se corregirá en el menor plazo posible, extendiendo un nuevo informe una vez que se hayan corregido las anomalías detectadas.

Artículo 198.- Informes de las revisiones.

Los titulares de los establecimientos quedan obligados a conservar los informes de las revisiones a que hace alusión el artículo anterior, durante un plazo mínimo de 5 años.

## CAPÍTULO 7.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 199.- Condiciones de la red viaria.

1.- Condiciones de la red viaria.

El sistema viario que determine el planeamiento de desarrollo o el proyecto de urbanización en su caso, se definirá con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) Trazado: Se ajustarán a los trazados indicados en los planos en aquellas Unidades de ejecución en que estén grafiados.

Cumplirán con los requisitos especificados en la ficha de cada unidad de ejecución tanto de Suelo Urbano (U.E.) como de Suelo Urbanizable (S.U.R.)

La red viaria interior estará conectada a las vías públicas, manteniendo una trama urbana coherente.

b) Dimensiones:

Ancho mínimo calzada: un sentido 3 m  
dos sentidos 6m

Ancho mínimo de acera: 2 m sin ningún tipo de obstáculo, incluido alcorques.

Ancho mínimo de senderos peatonales: 2 m

Las vías que terminen sin conexión a la red urbana, se rematarán en fondo de saco, con un ensanchamiento que permita insertar un círculo de 16 m para el giro de vehículos.

c) Estacionamientos: Su número y dimensiones se ajustará a lo siguiente:

1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o viviendas. Independientemente de que se resuelvan en el interior de las parcelas, se ubicarán en espacio público al menos el 50% de las plazas necesarias.

Superficie mínima de plaza de aparcamiento 2,20 x 4,50 para aparcamientos en batería y 1,80 x 4,70 m para aparcamientos en hilera.

Artículo 200.- Condiciones de las Infraestructuras.

Las condiciones de las infraestructuras se remiten a las especificadas en el artículo 15 de estas Normas.

Azpiegitura-obrek, gainera, honakoak bete beharko dituzte:

- Udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian jartzen diren hiri-instalazio guztiak (sare elektrikoa eta telefono-sarea barne) lurpekoak izango dira.

- Eraikin guztiak ahalbidetuko dute herriko argiak jartzeko egin beharreko obrak egitea, argien trazadura eraikinen fatxadetan barrena badoa.

- Udalerri honek dituen telefonia mugikorrek antena-estazio guztiak "Paraje de Medianillos" izeneko gunean egongo dira eta mota honetako instalazioak arautzen dituen udal-ordenantzan ezarritakora egokituko dira.

#### VII. TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK

201. artikulua.- Zonak

Arau hauen ondorioetarako, udalerria honako zonetan banatuko da:

a) Lurzoru urbanizaezinari dagokionez (sistema orokorrak kenduta):

1. zona. Basoak.

Oihaneztatuta dagoen edo oihaneztatu daitekeen lurzoru da. Baldintza litologiko espezifikorik ez duenez, eraikuntzako operazioak eta erabilerak basoak zaindu eta hobetzeko printzipio logikoek eta Arau hauetan nahiz arloari aplikatzen zaion legerian adierazten direnek bakarrik mugatzen dituzte.

2. zona. Gainjarritako baldintza.

2.A) Akuiferoen babeseko zona.

Zonakatzeko-planoetan infiltrazio-ahalmen handiko lurzoru gisa adierazten diren nekazaritzako lurrak dira.

2.B) Bide-komunikazioen babeseko zona.

Errepidearen alde bietan utzitako bi lur-zerrenda izango dira. Barrualdetik, jabari publikoko zonarekin egingo dute muga lur-zerrenda horiek, eta kanpoaldetik, berriz, galtzadaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren lerroekin. Lur-zerrenda horiek ertzetatik 75 m-ra egongo dira.

Errepideetan honako babeseko zonak ezartzen dira:

- Jabari publikoko zonak.

Jabari publikokoak izango dira errepideek eta haien elementu funtzionalek okupatzen dituzten lurrak, eta bidearen alde bietan utzi beharreko lur-zerrendak. Lur-zerrenda hori zortzi metro zabal izango da autobideetan, autobietan eta bide lasterretan, eta hiru metro zabal, berriz, bestelako errepideetan, eta neurtu lur-berdinketako kanpoko ertzetatik neurtuko da, errepidearen ardatzari horizontalean eta perpendikularrean jarraituz.

Errepidearen jabari publikoko zonan obrak edo instalazioak egiteko, aurretik Foru Aldundiko organo eskudunaren baimena beharko da, interes orokorreko zerbitzu publikoa emateko beharrezkoa denean. Hori guztia, metatu daitezkeen beste eskumen batzuei kalterik egin gabe.

- Zortasun-zonak.

Errepideen zortasun-zona errepidearen bi aldeetan utzitako bi lur-zerrenda izango dira. Barrualdetik, lehen definitutako jabari publikoko zonarekin egingo dute muga lur-zerrenda horiek, eta kanpoaldetik, berriz, lur-berdinketaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren bi lerroekin. Bien artean 25 metro egongo dira autobide, autobia eta bide lasterretan, eta 8 metro gainerako errepideetan, ertzetatik neurtuta.

Zortasun-zonan ezingo dira obrak egin eta bide-segurtasunarekin bateragarriak diren erabilerak bakarrik baimenduko dira; hala ere, Foru Aldundiko organo eskudunaren baimena eskatu beharko da alde zurretik. Hori guztia, metatu daitezkeen beste eskumen batzuei kalterik egin gabe egingo da.

- Atxikipen-zonak.

Errepidearen atxikipen-zona errepidearen bi aldeetan utzitako bi lur-zerrenda izango dira. Barrualdetik, zortasun-zonarekin egingo dute muga, eta kanpoaldetik, berriz, lur-berdinketaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren bi lerroekin. Bien artean 100 metro egongo dira autobide, autobia eta bide lasterretan, eta 50 metro gainerako errepideetan, kanpoaldeko ertzetatik neurtuak.

Horiei, gainera, honako lerroak gainjartzen zaizkie:

- Eraikuntzaren muga-lerroa.

Errepidearen bi aldeetan, eraikuntza mugatzeko lerroa ezartzen da. Hortik errepidera ezin da eraiki, berreraiki edo eraikuntza handi-

Las obras de infraestructuras además deberán de cumplir lo siguiente:

- Todas las instalaciones urbanas (incluidas la red eléctrica y la red telefónica), que se realicen dentro del suelo urbano y urbanizable del municipio, tendrán que ser subterráneas.

- Todos los edificios tendrán que permitir las obras necesarias para realizar el alumbrado público municipal, cuando el trazado de éste se realice a través de las fachadas de los edificios.

- Todas las estaciones de antenas de telefonía móvil deberán ser instaladas en la zona de este municipio denominada "Paraje de Medianillos", y deberán ajustarse a lo establecido en la ordenanza municipal que regula este tipo de instalaciones.

#### TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 201.- División zonal

A los efectos de estas Normas, el municipio queda dividido en estas zonas:

a) Del suelo no Urbanizable, excluidos los Sistemas Generales:

Zona 1. Zona forestal.

Es aquel suelo forestal o forestable que por no tener condicionantes litológicos específicos en él las operaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por los lógicos principios selvícolas de conservación y mejora de las masas y los que en concreto indiquen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

Zona 2. Condicionante superpuesto.

2.A) Zona de protección de acuíferos.

Formada por los terrenos agrícolas que en los planos de zonificación se identifican como suelos de alta capacidad de infiltración.

2.B) Zona de protección de las comunicaciones viarias.

Consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la calzada, situadas a 75 m de éstas.

En las carreteras se establecen las siguientes zonas de protección:

- De dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- De servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida anteriormente, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial previa autorización en cualquier caso del órgano competente de la Diputación Foral, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- De afección.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Se superponen además a las mismas las siguientes líneas:

- Límite de edificación.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cual-

tu, lehendik dauden eraikinak zaintzeko eta mantentzeko behar-beharrezkoak direnak izan ezik.

Eraikuntzaren muga-lerroa autobideetatik, autobietatik eta bide lasterretatik 50 metrora dago, eta beste errepideetako kanpoaldeko ertzek 25 metrora. Distantzia hori galtzada hurbilenaren ertzetik neur-tuko da, horizontalean. Galtzadaren kanpoko ertza, errepidearen kan-poko aldeko erreiko martxaren norabideko eskumaldeko bazterra dela ulertzen da.

- Zerbitzu publiko orokorren muga-lerroa.

Errepidearen alde bietan, zortasun-zonaren ondoko lau metro zabaleko lur-zerrenda batean, hain zuzen, barrualdetik errepiderantz, zerbitzu orokorren lerroa ezarri behar da. Zuzenean errepidearekin erlazioan ez dauden zerbitzu publikoak jartzeko erabiliko da lerro hori.

3. zona.- Azaleko uren babeseko zona.

Ibaiaren alde bietan utzitako bi lur-zerrenda izango dira. Lur-zerrenda horrek 100 m-ko zabalera izango du Ebro ibaiaren kasuan eta 25 m-koa gainerako ibai eta errekaen kasuan.

4. zona. Nekazaritzakoa eta abeltzaintzakoa eta landazabalak.

4.A) Erabilera mugatuko nekazaritzako zona, substratu hausko-rraren gainean kokatutakoa.

Lurzoruak, malda gehiegi duenez (%12 eta %20 bitartean), ez du oso oinarri litologiko ona eta, ondorioz, bertan ez da eraikuntza-jardunik, ez eta urbanizazioko jardundik ere, egingo.

4.B) zona. Nekazaritzarako balio berezia izateagatik babestuta-gunea.

Zona honetan barneratzen den lurzorua %12tik beherako malda du eta nekazaritzako balio berezia duenez, eraikuntzako jardunei eta erabilerei muga jakin batzuk jartzen zaizkie, horien artean Arau hauek eta arloan aplikatzen den legeriak ezartzen dituenak.

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

1.- Zona horiek bokazioz landa-guneak direla kontuan izanik, artikulua honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jardura horiek zona bakoitzeko babes-helburuekin bateragarriak izan daitezen bete beharko dituzten ezaugarriak eta baldintzak, oro har, eta haien buruzko kontzeptuak azalduz.

Nolako eraikuntza-erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluan zehaztutako eraikuntza-erabilerak, betiere, erabilera horiek artikulua honetako 2. puntuan zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte.

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

2.- Baimendutako erabileren eta jardueren zerrenda.

a) 1. zona. Basakoa.

Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- Gunearen osotasuna zaintzeko lurlean, lur-azpian, zuhaiz-tian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

- Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

- Astialdiko jarduerak eta mendi-ibiliak.

- Tradiziozko basoko eta nekazaritzako jarduerak.

Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioetako eta azpiegituretako eraikinak, betiere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Baso-ingurunean jarri behar badira, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, basogintza-, energia- edo beste arlo bateko arazoak direla-eta, nahitaez aukeraturako kokalekuari lotuta egon behar dutelako.

- Planeanemduari buruzko Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

- Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

quiere tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de la edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha, del carril exterior de la carretera.

- De servicios públicos generales.

Ambos lados también de la carretera, y en una franja de terreno de cuatro metros de anchura situados con inmediación a la línea de servidumbre, por la parte interior de la misma hacia la carretera, se establece la denominada línea de servicios generales destinada a servir de alojamiento a los servicios públicos no directamente relacionados con el servicio de carreteras.

Zona 3. Zona de protección de aguas superficiales.

Formada por dos franjas de terreno de 100 m de anchura a ambos lados del cauce del río Ebro y 25 m en el resto de los ríos y arroyos.

Zona 4. Agroganadera y campiña.

4.A) Zona agrícola de uso limitado sobre sustrato frágil.

Es aquel suelo que por sustentarse sobre una base litológica poco competente por su excesiva pendiente (comprendido entre un 12 y un 20%), debe ser preservado de todo tipo de actuación constructiva y urbanizadora.

4.B) Zona protegida por su especial valor agrícola.

Es aquel que, teniendo pendientes inferiores al 12%, su especial valor agrícola origina que en él las actuaciones constructivas y los usos lo sean con limitaciones y en especial los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

Artículo 202. Usos y Actividades autorizados en cada zona.

1.- En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizados, 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 objetos 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 suscite interpretaciones contradictorias se resolverán a favor de las más protectora y restrictiva.

2.- relación de los usos y actividades autorizados:

a) Zona 1. Forestal.

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, y senderismo.

- Los forestales y ganaderos tradicionales.

Usos y actividades constructivos:

- Edificaciones instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

- Que deban emplearse en el medio forestal, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

b) 2. zona. Gainjarritako baldintza.

2.A) Akuiferoen babeseko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- 1. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzakoak (landu daitezkeen gunetan).

Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Nekazaritzako biltegiak.
- Berotegiak eta mintegiak.
- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioetako eta azpiegiturako eraikinak, betiere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

Landa-ingurunean jarri behar badira, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, geografia-, irakaskuntza- edo beste arlo bateko arrazoiak direla-eta, nahitaez aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako, edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzuak direlako.

Planeamenduari buruzko Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

Hondakinik sortzen ez badute (edo dagokion arroaren organoaren baimena aurkezten badute), edo estolderiaren sare orokorre zuzenean lotuta badaude.

Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

Akuiferoak babestearekin bateraezinak ez badira.

2.B) Bide-komunikazioen babeseko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- 4.B. zonan baimendutakoak.

Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- 4.B. zonan baimendutakoak, abeletxeak izan ezik.
- Errepideetako zerbitzugoneak.

c) 3. zona.- Azaleko uren babeseko zona.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- 1. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko jarduerak, espazioa bera babesteko kontraesanek ez badaude.

Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Arrain-haztegiak eta astazifactoriak.
- Nekazaritzakoak: mintegiak eta berotegiak.
- Nekazaritzako biltegiak.
- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, ur-inguruneari lotuta egoitegatik, aukeratutako lursailean jarri behar direnak.

d) 4. zona. Nekazaritzakoa eta abeltzaintzako eta landazabalak.

4.A) Erabilera mugatuko nekazaritzako zona, substratu hausko-urren gainean kokatutakoa.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- 1. zonan baimendutakoak.
- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko jarduerak.

Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioak eta azpiegiturak, betiere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

Landa-ingurunean jarri behar badira, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, basogintza-, energia- edo beste arlo bateko arrazoiak direla-eta, nahitaez aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako.

Planeamenduari buruzko Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

4.B) zona. Nekazaritzarako balio berezia izategatik babestutako gunea.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- 4.A. zonan baimendutakoak.
- Atsedenekuak.

Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

b) Zona 2. Condicionante superpuesto.

2.A) Zona de protección de acuíferos.

Usos y actividades no constructivos

- Los autorizados en la Zona 1.
- Los agrícolas (en las zonas cultivables)

Usos y actividades constructivos:

- Almacenes agrícolas.
- Invernaderos y viveros.
- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública o interés social en los que concurren estos requisitos:

Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a) del 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.

2.B) Zona de protección de las comunicaciones viarias.

Usos y actividades no constructivos

- Los autorizados en la Zona 4.B.

Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 4.B, excepto granjas.
- Las áreas de Servicio de Carreteras.

c) Zona 3. Zona de protección de aguas superficiales.

Usos y actividades no constructivos

- Los autorizados en la Zona 1.
- Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.

Usos y actividades constructivos:

- Las piscifactorías y astacifactorías.
- Los agrícolas: viveros e invernaderos.
- Almacenes agrícolas.
- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

d) Zona 4. Agroganadera y campiña.

4.A) Zona agrícola de uso limitado sobre sustrato frágil.

Usos y actividades no constructivos

- Los autorizados en la Zona 1.
- Los agrícolas, ganaderos y forestales.

Usos y actividades constructivos:

- Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos.

Que deban emplearse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Zona 4.B) Zona protegida por su especial valor agrícola.

Usos y actividades no constructivos

- Los autorizados en la Zona 4.A.
- Áreas recreativas.

Usos y actividades constructivos:

- \* Mintegiak eta berotegiak:
- \* Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.
- \* Mahastizaintza- eta ardogintza-arloko nekazaritzako industriak, titularraren ustiategiari edo ustiategi-multzo bati lotutakoak, eta udalerrian edo eskualdean daudenak.
- \* Edozein motatako abeltzaintzako erabilerei lotutako eraikinak.
- \* Atsedenekuetako instalazioak.
- \* Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, naturari lotutako jarduerak egiteagatik, nahitaez landa-inguruneari lotuta egon behar direnak, nahiz toki jakin batean jarri beharrik ez izan. (turismo-ko kanpamentuak atal honen barruan sartu behar dira).

- \* Familia-eraikinak, funtzionalki nekazaritzako ustiategi bati lotuta badaude eta lurra lantzen duen nekazaria beti bertan bizi bada.

Erabilera honetan, nekazaritzako ustiapeneko baserrietan nekazalturismoko ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

Nekazaritzako ustiatagia da merkataritzarako diren nekazaritzako produktuak ekoizten dituen unitate tekniko ekonomiko, betiere, nekazaritzako enpresaburu baten –persona juridikoa nahiz fisikoa izan– ardurapean egonik. Ustiategiak, normalean, lanesku bera eta ekoizteko baliabide berberak erabiltzen ditu.

3.- Aurreko erabilerekin eta jardueren beste, debekatutzat joko dira aurreko puntuan zehaztutako erabilerekin artekoak ez diren erabilera guztiak, baita lurraren edozein aldaketa ere, oso aldaketa txikia izanagatik.

Alabaina, arau hauen 67. artikulua –lehendik dauden eta ordenazioetik kanpo dauden eraikinei buruzkoa denak– 2.c) puntuan ezarritakoaren ondorioetarako, aurreko puntuan adierazitakoez gain, honako hauek ere erabilera bateragarriak dira:

- Familia-etxebizitza.
- Komunitate-ekipamendua.

- Nekazalturismoko ostatuak (295/1988 Dekretua, Nekazaritza eta Arrantza Sailarena, nekazalturismoko ostatu-modalitatea sortzen duena).

- Nekazaritzako ustiapenerako diren baserrietako kanpaldi bereziak (41/81 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen ordenazioari buruzkoa).

203. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jarduerari esleitutako hirigintza-parametroak

1.- Aurreko artikuluan adierazitako erabilerekin eta jardueren hirigintza- eta eraikuntza-arloko parametro hauek bete behar dituzte:

- Nekazaritzako biltegiak, lurra lantzeko erabilerekin zerikusia duten nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiei lotutako eraikinak eta ardo-egileen upategiak:

Eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtuta.

Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan-unitateri) dagokiena, 204. artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.

Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 3.000 m<sup>2</sup>.

Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen %70.

Gehieneko solairu-kopurua: 2.

Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m.

Mugetaraino utzi beharreko tartea: 5 m.

Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.

Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian ezarritakoa.

Abeltzaintzako ustiategiekin gorde beharreko tarte bereziak:

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: 50 m.

Hornidurako putzuetaraino eta iturburuetaraino, eta babestutako gunetaraino: 200 m.

\* Viveros e invernaderos

\* Infraestructuras agrarias y de riego.

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

\* Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

\* Instalaciones de áreas recreativas.

\* Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplearse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludibles al medio rural pero sin requerir una localización concreta. (Se incluyen en este apartado los campamentos de turismo).

\* 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 turísticos-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

Se entiende por explotación agraria la unidad técnico económica de la que se obtienen productos agrarios con fines de mercado, bajo la responsabilidad de un empresario agrario, que puede ser persona física o jurídica. La explotación se caracteriza, generalmente, por la utilización de una misma mano de obra y de unos mismos medios de producción.

3.- Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscriptos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 67, punto 2.c), de estas Normas, referidos a los edificios ya existentes en situación de fuera de ordenación, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Vivienda familiar.
- Equipamiento comunitario.

- Alojamientos turísticos-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 41/81, sobre Ordenación de Campings en el País vasco).

Artículo 203.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.

1.- Los usos y actividades constructivas señaladas en el artículo anterior deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

- Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo y bodegas de cosechero:

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo 204

Superficie mínima de parcela receptora: 3.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.

Número máximo de plantas: 2.

Altura a cornisa y/o alero: 8 m.

Separación a linderos: 5 m.

Separación a carreteras: las establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para uso, conservación y vigilancia de los Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:

A los cursos de agua y pozos no destinados al consumo: 50 m

A los pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

- Mintegiak eta berotegiak:
  - Gehieneko okupazioa: %80.
  - Mugetaraino utzi beharreko tartea: 2 m.
  - Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.
  - Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko araugian ezarritakoa.
- Mahastizaintza- eta ardogintza-arloko nekazaritzako industriak:
  - Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtuta.
  - Lotutako gutxieneko azalera: 30.000 m<sup>2</sup>, partzela batean edo batzuetan, eta partzela hartzaileak gutxienez 3.000 m<sup>2</sup> izan behar ditu.
  - Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen %40.
  - Gehieneko solairu-kopurua:
    - Pabiloietan: 1
    - Eraikin adierazgarrian: 3
  - Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera:
    - Pabiloietan: ardoa egiteko beharrezko dena.
    - Eraikin adierazgarrian: 10 m.
  - Mugetaraino utzi beharreko tartea: 20 m.
  - Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.
  - Landa-bideetarainoko tartea: 5 metro.
- Lurra lantzeko erabilerarekin zerikusirik ez duten eta nekazaritzako ustiapenei lotuta dauden eraikinak, arrain-haztegiak, nekazaritzako ustiatzeetan eta artisaun- nekazaritzako industrian lortutako produktuak ustiatzen dituzten nekazaritzako industriak.
  - Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Lotutako azalera: 2.000 m<sup>2</sup> partzela bakarrean.
  - Gehieneko okupazioa: partzelaren %50.
  - Gehieneko solairu-kopurua: 1
  - Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: librea.
  - Mugetaraino utzi beharreko tartea: 10 m.
  - Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.
  - Landa-bideetarainoko tartea: 5 metro.
- Familia-etxebizitzak, funtzionalki nekazaritzako ustiatzei lotutakoak.
  - Eraikin-motak:
    - Etxebizitza bateko etxe isolatuak.
    - Nekazaritzarako eraikinari atxikitako etxeak, etxebizitza batekoak.
  - Etxebizitzari lotutako gutxieneko azalera:
    - Lehenengo etxebizitza: 0,50 ULUri (urteko lan-unitateri) dagokiena, 204. artikuluan finkatutako estandarren arabera.
  - Eraikigarritasuna: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtuta.
  - Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen %10.
  - Gehieneko solairu-kopurua: 2.
  - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 7 m.
  - Mugetaraino utzi beharreko tartea: 5 m.
  - Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.
  - Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko araudian ezarritakoa.
  - Landa-ingurunean egin beharreko onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikuntzak:
    - Zonan dauden eraikinak: librea.
  - Errepideetako elementu funtzionalak, osasun-laguntzako postuak:
    - Viveros e Invernaderos:
      - Ocupación máxima: 80 %.
      - Separación a linderos: 2 m.
      - Separación a carreteras: las establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.
      - Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para uso, conservación y vigilancia de los Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
    - Industrias agrarias vitivinícolas:
      - Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.
      - Superficie mínima vinculada: 30.000 m<sup>2</sup> en una o varias parcelas, exigiéndose una parcela receptora mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.
      - Ocupación máxima: 40 % de la parcela receptora.
      - Número máximo de plantas:
        - En pabellones: 1
        - En edificio representativo: 3
      - Altura máxima a cornisa y/o alero:
        - En pabellones: La que necesite el proceso de elaboración
        - En edificio representativo: 10 m
      - Separación a linderos: 20 m.
      - Separación a carreteras: las establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.
      - Separación a caminos rurales: 5 metros.
    - 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.
      - Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - Superficie vinculada: 2.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
      - Ocupación máxima: 0.50 % de la parcela.
      - Número máximo de plantas: 1
      - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre
    - 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 cada vivienda:
        - Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el artículo 204.
      - Edificabilidad: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la parcela receptora.
      - Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>.
      - Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
      - Número máximo de plantas: 2.
      - Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.
    - Separación a linderos: 5 m.
    - Separación a carreteras: las establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.
    - Separación a caminos rurales: las establecidas en el Reglamento para uso, conservación y vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
    - Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
      - Edificaciones ubicadas en la Zona: libre.
      - Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:



Eraikigarritasuna: librea.  
 Lotutako gutxieneko azalera: librea.  
 Okupazioa: librea.  
 Solairu-kopurua: 1.  
 Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: librea.  
 Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.  
 Mugetaraino utzi beharreko tartea: 4 m.

Gainerako eraikinak:  
 Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup> partzela bakarrean.  
 Gehieneko okupazioa: %10.  
 Gehieneko solairu-kopurua: 2.  
 Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 7 m.  
 Mugetaraino utzi beharreko tartea: 10 m.  
 Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.  
 Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.

- Errepideetako zerbitzuguneak edo zerbitzuen instalazioak:  
 Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup> partzela bakarrean.  
 Eraikinek eta markesinek estalitako gehieneko azalera: %20.

Gehieneko solairu-kopurua: 3.  
 Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 10 m.  
 Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuak ezarritakoa.  
 Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.  
 Mugetaraino utzi beharreko tartea: 10 m.

2.- Aurreko atalean adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio; beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daitezke partzela berean, baldin eta guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

- Nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiatzeari lotutako erabilerrak:  
 Eraikigarritasuna: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtuta.  
 Gehieneko okupazioa: %80, partzela hartzailearen gainean neurtuta.  
 - Onurako publikoak edo gizarte-interesekoak diren eraikinei edo instalazioei lotutako erabilerrak.  
 Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Gehieneko okupazioa: %20.  
 - Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

204. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk

1.- Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, honako baldintza edo betebeharrak hauek eskatuko dira:

a) Errepideetako zerbitzuguneei edo zerbitzuko instalazioei dagokienez, plan berezia idatzi beharko da.  
 Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinetan, Lurzoruaren Legearen testu bateginean ezarritako izapidea beharko da.

b) %12 baino gehiagoko malda duten lursailetan egin beharreko proiektu teknikoetan, lurrago mugitu behar izanez gero, azterketa teknikoak egin behar dira; hain zuzen ere, lurrago egonkortasunerako eta higikortasunerako eragin kaltegarririk ez dela izango ziurtatzen duten azterketa teknikoak.

c) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak:

- Itxiturak dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla-eta, fauna elektrokutatzeke arriskurik badago, ezin izango dira elektrifikatu.  
 - Ezin izango dute galarazi faunak itxituraren alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

Edificabilidad: libre.  
 Superficie mínima vinculada: libre.  
 Ocupación: libre.  
 Número de plantas: 1.  
 Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.

Separación a carreteras: las establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.  
 Separación a linderos: 4 m.

Resto de edificaciones:  
 Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.  
 Ocupación máxima: 10%.  
 Número máximo de plantas: 2.  
 Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

Separación a linderos: 10 m.  
 Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.  
 Separación a caminos rurales: 5 m.

- Áreas de servicio de carreteras ó Instalaciones de servicios:  
 Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.  
 Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.  
 Número máximo de plantas: 3.  
 Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.

Separación a carreteras: las establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.  
 Separación a caminos rurales: 5 m.  
 Separación a linderos: 10 m.

2.- Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:  
 Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.  
 Ocupación máxima: 80 % sobre parcela receptora

- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.  
 Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Ocupación máxima: 20%.  
 - Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 204.- 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) Las Áreas de Servicio ó las Instalaciones de Servicio de las carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial.  
 Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en el texto Refundido de la Ley del Suelo.

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.

- Itxiturako tarreak Arabako Foru Aldundiak ezarritakoak izango dira.

d) Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako lizentzia eman aurretik, baimen hau aurkeztu beharko da: Jabari Publiko Hidraulikoaren Arautegiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

e) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak ahalik eta gehien gutxitzea eta lehengoraztea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

f) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, baldintza hau bete beharko da, obra horiek arrain-espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarriak ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkeztea. 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 guneetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hiri-gintzako arauak aldatuta planeamendu-egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi beharko zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

h) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur-eremu bat gune 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 garraiagarriak (moduluak edo mobilhome-ak).

Salerosketa bidez edo partzelaren gaineko erabilera- eta gozamen-eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurra edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpalekutzat edo kanpintzat hartuko.

j) Eraikuntzako erabilerak aplikatuta ere, ez da sarbide berririk sortuko; aitzitik, lehendik dauden bide- eta sarbide-saretik sartu beharko da bertara.

2.- Familia-erakinetan eta nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen-prozesuei lotutakoetan, baldintza berezi hauek hartuko dira kontuan:

a) Eraikin batean obretarako baimena eta lizentzia eskatzen direnean, ustiatetik titularrak edota etxebizitza izango denaren erabiltzaileak honako agiri hauek aurkeztu beharko dituzte:

- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Bertan deskribatuta egongo dira ustiategiaren berezko kapitalak, datu hauek zehaztuta:

Kapitala lurretan: lurren deskripzioa eta hektarea-kopurua.

Ustiategiaren eraikinak eta instalazioak: deskripzioa, eraikitze-urtea eta haietako bakoitzean eraikitako azalera.

Makineria eta ekipamendua: deskribapena eta kopurua.

Azienda: mota bakoitzaren deskripzioa eta kopuruak.

Lanean aritu diren senideak eta soldatapeko langileak: egunak eta urteko lan-unitateak.

Lanean aritu diren senideen izenak eta titularrarekin edo enpresaburuarekin duten familia-lotura.

- Lotutako partzela alokatzen bada, partzela horren titularrak berriaz onartzea.

Ustiategiari atxikitako partzela oro, zona-banaketa edozein dela ere, lotutako gutxieneko azalera zehazterakoan, honen barruan sartu ahal izango da.

- Familia-etxebizitza eraikitzen bada, etxebizitzaren erabiltzaile izango denaren izena eta gaur egungo etxebizitzari emango zaien erabilera.

- Las distancias de cerramiento serán las establecidas por la Diputación Foral 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 compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

j) La aplicación de usos constructivos no dará lugar a la creación de nuevos accesos, sino que se deberá acceder a través de la red de caminos y accesos existentes.

2.- En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación y/o el usuario de la futura vivienda presentarán la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.

Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.

Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.

Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.

Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.

Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

- Erabiltzailea izango denaren afiliazio-ziurtagiria Gizarte Segurantzaren Nekazaritzarako Araubide Berezian.

b) Lur-azaleraren edo abelburuen estandarrek urteko lan-unitate bakoitzeko, ustiapen-motaren arabera, honakoak izango dira:

- Baso-ustiaketa: 25 hektarea.

- Nekazaritzako ustiaregia bera:

Zereala, patata, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 hektarea.

Bazka-laboreak eta lekaleak: 15 hektarea.

Mahastiak: 6 hektarea.

Lurzoruaren erabilerari lotuta dagoen abeltzaintzako ustiategiaren larrea: 8 hektarea.

Fruta-arbolak: 8 hektarea.

Berotegiak, mintegiak: 3 hektarea.

- Lurzoruaren erabilerari lotuta ez dagoen abeltzaintzako ustiategia.

Txerri-azienda: 20 txerrama (nekazaritzako unitateetan).

Esnetarako behi-azienda: 15 esnetarako behi.

Haragitarako behi-azienda: 15 abelburu heldu.

Zaldi-azienda: 28 behor.

Ardi- eta ahuntz-azienda: 100 abelburu.

Untxi-azienda: 300 abelburu.

Bestelako ugaztun batzuk: 200 abelburu.

Hegaztiak: 400 abelburu.

Erlauntzak: 300 unitate.

- Ustiategia mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago duenean, urteko lan-unitateen kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak gehituko dira.

c) Honako eraikin hauek ustiatetik beste partzela batzuei atxikitzea izango dute, beste udalerrri batean egonda ere: nekazaritzarako biltegiak, luraren erabilerari lotutako abeltzaintzako ustiategiak, mahastizaintzako eta ardogintzako industriak, eta lurriari lotutako nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategiei dagozkien etxebizitzak.

Horrelakoetan, obra-lizentzia eman aurretik, Lurzoruaren Legearen testu bateginak 307. artikuluan xedatutakoa aplikatuz, Jabetza Erregistroan idatziko dira honako hauek: eragindako partzelek eraikin berriekin duten lotura eta partzela horietan erabilerari agortua erakitzeke ezintasuna. Horretarako, erregistroko ziurtagiriaren oharpenaren kopia bat eman beharko da.

d) Lurzoruaren erabilerari loturik ez dagoen ustiatetik etxebizitza beste partzela batean kokatu ahal izango da, beste udalerrri batean egonda ere, betiere, ustiatetik 500 metro baino gehiagora ez badago.

Horrelakoetan, aurreko paragrafoan adierazi bezala jardungo da, eta etxebizitzaren partzela abeltzaintzako ustiategiari lotuko zaio.

e) Mahastizaintzako eta ardogintzako industriei lotutako etxebizitzak, edo onura publikoko zein gizarte-intereseko eraikinak, horien partzela hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilerari zerbizari moduan hartuko dira.

Beraz, eraikin horren parametroak —eraikigarritasuna, luraren okupazioa, eta abar— erabilerari nagusiaren barruan sartuko dira.

205. artikulua.- Planeamendu bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea.

1.- Testu honetako 202. artikuluan adierazitako erabilerekin gain, Planeamenduari buruzko Arautegiko 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako planeamendu bereziak idatz daitezke, betiere, hurrengo baldintzak betez:

- Eraikinen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen 203. artikuluan adierazitako hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuaren eranskinean zehazten ez diren kasuetan, Plan Bereziak —Planeamenduari buruzko Arautegiak 77.2 artikuluan eskatutako azterketa osagarrien artean sartzeko moduko agiria denez— 1131/1988 Errege Dekretuko 6. artikuluan adierazitako ezaugarrien azterketa teknikoa eman beharko du.

- Erabilerari edo jarduerari landa-ingurunean kokatzeko, honako arazoi hauetakoren bat eman beharko da:

- Certificado de afiliación del futuro usuario de la vivienda al Régimen Especial de la Seguridad Agraria.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.

- Explotación agrícola, propiamente dicha:

Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.

Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.

Viñedos: 6 Has.

Pradera de explotación ganadera vinculada al uso del suelo: 8 Has.

Frutales: 8 Has.

Invernaderos, viveros: 3 Ha.

- Explotación ganadera no vinculada al uso del suelo:

Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.

Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.

Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.

Equino: Equivalente a 28 yeguas.

Ovino y Caprino: 100 animales

Conejos: 300 animales.

Otros animales mamíferos: 200 animales.

Aves: 400 animales

Colmenas: 300 unidades.

- Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del T.R.L.S., se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela -situada incluso en otro municipio- siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquella.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

e) Las viviendas vinculadas a las industrias vitivinícolas, o a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servido de los mismos.

Por tanto, sus parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., estarán incluidos dentro del uso principal.

Artículo 205.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

1.- Además de los usos señalados en el artículo 202, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 203 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 Reglamento de Planeamiento, aportará un Estudio técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

Kokapen zehatzik behar ez izan arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearekin bateraezina izatea; hola izatekotan, jarduera hori nekazaritzako, edo nekazaritzako eta abeltzaintzako guneetan baino ezin izango da kokatu.

Erabileraren edo jardueraren izaera dela-eta eta kokapen zehatz baten ezaugarriak direla-eta, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.

Erabileraren edo jardueraren beraren baldintza teknikoak direla-eta, hautatutako kokapen zehatzean ezarri behar izatea eta ezinezko izatea babes-maila apalagoko beste gune batzuetan ezartzea.

### VIII. TITULUA.- HIRI LURZORUARI ETA LURZORU URBANIZAGARRIARI BURUZKO HIRIGINTZAKO ARAU ESPEZIFIKOAK

#### I. KAPITULUA.- ORDENAZIO EREMUAK

206. artikulua.- Aplikazio-eremuak.

Mañuetako udalerriko hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri guztian aplikatuko da; lurzoru hori honela sailkatzen da:

- Irabazteko aprobetxamendua duen lurzorua:

Bizitegietakoa.  
Industriakoa.

- Irabazteko aprobetxamendurik ez duen lurzorua:

Zuzkiduretakoa.  
Komunikazio-sistemena.  
Erabilera eta jabari publikokoa.

207. artikulua.- Hiri-lurzorua zonetan banatzea.

Udalerriko hiri-lurzoru finkatua gune hauetan banatuko da, sistema orokorrak bazter utzita:

OR1.- Eraikin multzokatuetako bizitegi-zona.  
OR2.- Eraikin isolatuetako bizitegi-zona.  
OR3.- Bizitegietako eraikin mistoetako eta upategietako zona.  
OR4.- Upategi multzokatuetako zona.  
OR5.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako zona.

Finkatu gabeko lurzorua bi egikaritzapen-unitateetan multzokatu da (UE1 eta UE2), eta horien ordenantzak dagozkien fitxetan zehaztuta daude.

208. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria zonetan banatzea.

Lurzoru urbanizagarria hainbat jardun-eremutan banatu da; eta horien ordenantzak dagozkien fitxetan zehaztu dira.

a) Bizitegi-zona: SUR-1

b) Industriako zona: SUI-1 (upategiak)  
SUI-2 (upategiak)

209. artikulua.- Ordenaziotik kanpoko eraikinak.

Ordenaziotik kanpoko eraikinak dira fatxadako lerroen planoan horrelaxe adierazita daudenak.

#### II. KAPITULUA.- HIRI LURZORUKO HIRIGINTZAKO ARAU ESPEZIFIKOAK

210. artikulua.- OR1 ORDENANTZA.

Eraikuntza multzokatuko bizitegi-zona.

1.- Helburua:

Ordenazioaren bidez, Mañuetan finkatuago dagoen gunearen tokiko eta eraikuntzako ezaugarriak gordetzea; gune hori OR1 gisa mugatu da Ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoa:

Bizitegietakoa.

b) Osagarriak:

Komunitate-ekipamendua.  
Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.  
Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntza-arloko esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntza-arloko honako esku-hartze hauek baimendu dira:

- Oin berriko obrak.  
- Katalogatu gabeko eraikinak berriro eraikitzea.  
- Katalogatu gabeko eraikinak aldatzea.  
- Katalogatutako eraikinak aldatzea.  
- Eraispen-obrak.

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.

### TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

Artículo 206.- Ámbitos de aplicación.

Se aplicará a todo el Suelo Urbano y Urbanizable delimitado en el municipio de Baños de Ebro, clasificado en:

- Suelo de aprovechamiento lucrativo

Residencial  
Industrial

- Suelo sin aprovechamiento lucrativo

Dotacional  
Sistemas de Comunicaciones  
Uso y dominio público

Artículo 207.- Zonificación del Suelo Urbano

El Suelo Urbano consolidado del municipio queda dividido en estas zonas, excluidos los sistemas generales:

OR1.- Zona residencial de edificación agrupada  
OR2.- Zona residencial de edificación aislada  
OR3.- Zona de edificación mixta residencial-bodegas  
OR4.- Zona de bodegas agrupadas  
OR5.- Zona agropecuaria

El suelo no consolidado se agrupa en las dos Unidades de Ejecución (U.E.1 y U.E.2), cuyas ordenanzas se especifican en las correspondientes fichas.

Artículo 208.- Zonificación del Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se divide en ámbitos de actuación, cuyas ordenanzas se especifican en las correspondientes fichas.

a) Zona residencial: S.U.R.-1

b) Zona industrial: S.U.I.-1 (Bodegas)  
S.U.I.-2 (Bodegas)

Artículo 209.- Edificaciones Fuera de Ordenación

Se consideran Fuera de ordenación las edificaciones señaladas como tal en el plano de Líneas de Fachada.

#### CAPÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

Artículo 210.- ORDENANZA OR1

Zona Residencial de Edificación Agrupada

1.- Objeto:

La ordenanza consiste en el mantenimiento de las características espaciales y edificatorias del núcleo más consolidado de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR1.

2.- Usos globales autorizados:

a) Característico

Residencial

b) Complementarios:

Equipamiento comunitario  
Espacios libres de dominio y uso público  
Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta  
- Reedificaciones de edificios no catalogados  
- Modificaciones de edificios no catalogados  
- Modificaciones de edificios catalogados  
- Demoliciones

## 4.- Baimendutako erabilera xehatuak:

a) Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak, eta erabilera horien kokapena:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta arlo libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

- Berezko erabilera: Bizitegi-erabilera: familia bakarreko etxea eta familia askotako etxea edo etxebizitza kolektiboa, erabilera eskusiboa duen eraikinean edo ondoko erabileraren bat ere baduen eraikinean. Etxebizitza kolektiboek dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikiak 70 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez.
- Erabilera bateragarriak:
  - Eskulangintza eta eskulangintzako lanbideak edo lanbide artistikoak, bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
  - Etxeko kontsumoko produktuak konpontzea, bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
  - Nekazaritzako ustategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
  - Norberaren kontsumorako abeltzaintza-arloko jarduerak: bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
  - Arautu gabeko irakaskuntzak: bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere baduen eraikinean, eta eraikin eskusiboan.
  - Kultura-, osasun-, laguntza-, jolas-, administrazio- eta erlijio-arlokoak: bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere baduen eraikinean eta eraikin eskusiboan.
  - Bulegoak: bizitegiarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eskusiboan.
  - Merkataritza: bizitegiarako edo ostatatzeko eraikineko beheko solairuan, eta eraikin eskusiboan.
  - Ostatuak: eraikin eskusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.
  - Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan.

b) Sotoetako erabilerak sestra gaineko solairuetako erabileren osagarriak izan beharko dute.

c) Aurrealdea bi kaletan duten eraikinetan, adierazitako solairuak zein diren jakiteko, jatorriko kotarik altuena duen fatxadatik neurtu ahal izango da.

## 5.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroak.

## 5.1.- Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

- Eraikinen tipologia: etxebizitza atxikia.

\* Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: arau hauek onesten diren uanean dauden partzela guztiak dira.

Jatorrizko jabetza azpizatitan banatzean sortutako partzelek gutxienez 6 metroko frontea eta 90 m<sup>2</sup>-ko azalera izan beharko dute.

- Azalera eraikigarria: azalera eraikigarria izango da eraikinen solairu-kopuru baimenduari, lerrokapenei eta sakonerari dagozkien parametroak aplikatu ondoren ateratzen den azalera.

- Bideetako lerrokadurak: fatxadako lerroen planoan adierazitako lerroa.

A-4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motako sekzioa erabiliko da.

- Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea: oro har, eraikina atxikia izango da.

Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

- Fatxadetako lerroen planoan, bereizteko edo atzera eramateko tarte jakin bat berriaz ezarri bada.
- Aldameneko partzela batzuetan, argi- eta bista-zorrak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoak bete beharko da.
- Jabeak bere borondatez horrela erabakitzen badu; hala izatekotan, atzera eramandako lehen solairutik aurrera, eraikinak sei metroko tartea utzi beharko du gutxienez. Dena dela, aldameneko partzeletan gaur egun dauden eraikinetaraino tarte hori errespetatzen bada, eta partzela horien jabeek hitz-maten badute eraikin berriak eraikiko dituztela (oin berrikoak egin edota gaur egungoak zabaldu) lehen adierazitako sei metroko tartea utzita, orduan, tartea bi metroraino murriztu ahal izango da. Ikusi 1. eskema.

## 4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos característicos y compatibles autorizados sobre rasante y localización de los mismos:

Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

- Uso característico: Uso residencial: vivienda unifamiliar, plurifamiliar y colectiva, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m<sup>2</sup>.

- Usos compatibles:

- Artesanía y oficios artesanos ó artísticos, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
- Reparación de productos de consumo doméstico, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
- Actividades ganaderas de autoconsumo: en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
- Educación de enseñanzas no regladas, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento y en edificio exclusivo.
- Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo y Religiosos, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

- Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Comercio: en planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.

- Hospedaje: en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.

- Aparcamientos: en planta baja y sótano.

b) En las plantas sótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

c) En los edificios con frente a dos calles, la identificación de las plantas señaladas podrá efectuarse sobre la fachada con superior cota de origen.

## 5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

## 5.1 Intervenciones constructivas de nueva planta.

- Tipología edificatoria: Edificación adosada

\* Parcela mínima edificable: Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrá un frente mínimo de 6 m y una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>.

- Superficie edificable: la superficie será la resultante de aplicar los parámetros de número de plantas autorizado, alineaciones y fondo de la edificación.

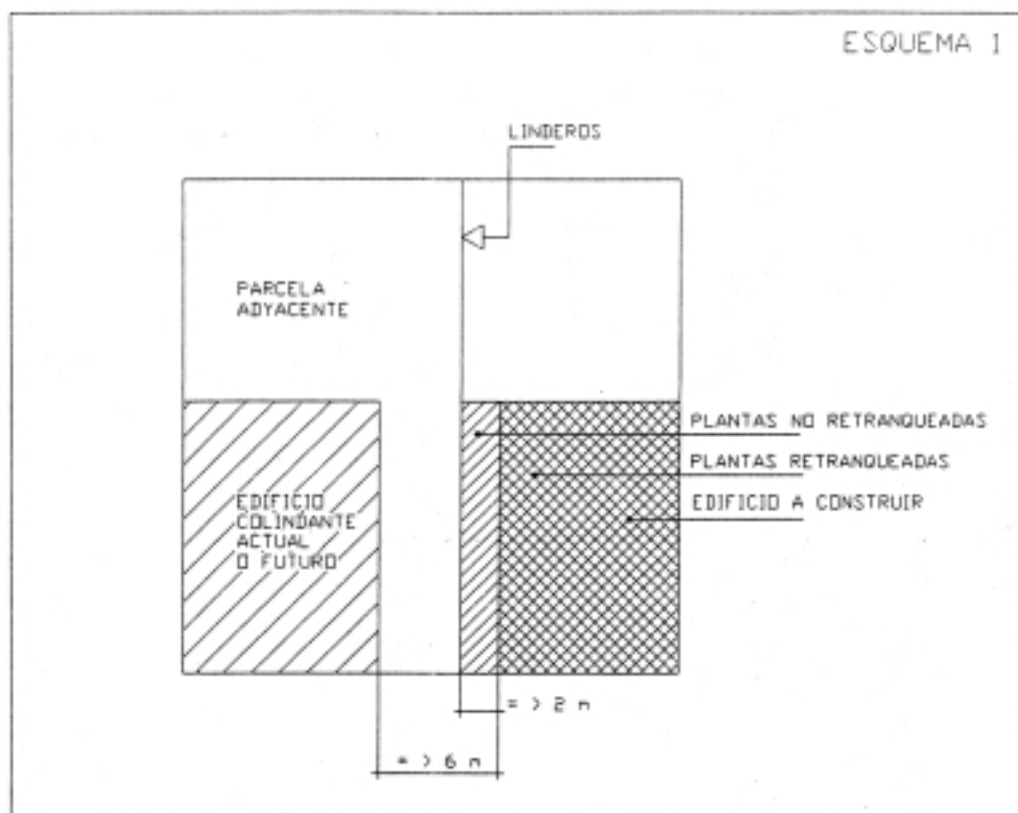
- Alineaciones a viales: la línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5<sup>a</sup>.

- Separación a linderos laterales: Como norma general la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- Que el plano de líneas de fachadas establezca expresamente una separación o retranqueo.
- Que existan en algunas de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.
- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso, la edificación, a partir de la primera planta retranqueada, se separará un mínimo de seis metros. Podrá reducirse esta distancia hasta los dos metros si se respeta dicha separación a los edificios actuales de las parcelas adyacentes y sus propietarios se comprometen a construir los nuevos edificios (de nueva planta o ampliación de los actuales) a la distancia indicada de seis metros). Ver Esquema 1.



- Atzeko mugaraino utzi beharreko tartea: fatxadetako lerroen planoan adierazitakoak.

Mugak etxadi bereko beste partzela batekin muga badu, hori alboko muga dela joko da.

- Gehieneko solairu-kopurua:

Sestra gaintetik: beheko, lehen eta bigarren solairua.

Sestra azpitik: bi solairu, hala behar denean, erdisotoa ere barne hartuta.

Aurrealdea hainbat kaletan duten partzelei dagokienez, honako arau hau bete beharko da:

Izkina osatuz aurrealdea hainbat kaletan duten partzelei dagokienez, gehieneko solairu-kopurua finkatzeko, jatorrizko kotarik baxuena duen kaletik neurtuko da.

Aurrez aurre dauden (eta, beraz, izkina osatzen ez duten) bi kaletan aurrealdea duen partzelari dagokienez, solairu-kopurua jakiteko, fatxada bakoitzean egingo da neurketa; sestrako kotarik altuena duen kaleko solairuen eragina estalkiko gehieneko planoak zehaztuko eta mugatuko du (eraikinaren ingurakariak), eta hori %50eko gehieneko maldarekin trazatuko da, zenbatu daitezkeen azken solairuetako sabaien planoaren luzapenean dauden urruneko bi lerroetatik abiatuta, eta kotarik baxuena eta altuena duten kaleen fatxadatik 0,80 metrora (Ikusi 2. eskema).

- Separación a lindero posterior: Las señaladas en el plano de Líneas de Fachadas.

Cuando el lindero limite con otra parcela de la misma manzana, se considerará lindero lateral.

- Número máximo de plantas:

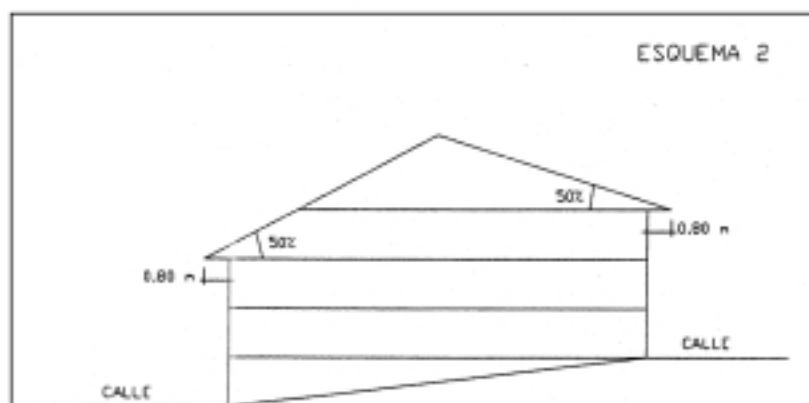
Sobre Rasante: Baja, Primera y Segunda.

Bajo Rasante: dos plantas, incluido el semisótano, en su caso.

En el supuesto de parcelas con frente a varias calles se seguirá la siguiente regla:

En el supuesto de parcela con frente a dos calles formando una esquina, el número máximo de plantas de señalado se medirá sobre la calle de inferior cota de origen.

En los casos en que la parcela de frente a dos calles opuestas (que no forman esquinas) el número de plantas se medirá independientemente sobre cada fachada; la influencia de las plantas correspondientes a la calle de superior cota rasante vendrá definida y limitada por el plano máximo de cubierta (envolvente de la edificación) trazado con un 50% de pendiente máxima, a partir de las dos líneas extremas situadas en la prolongación del plano de los techos de las últimas plantas computables, y a 0,80 m de las fachadas correspondientes a las calles de inferior y superior de cota. (ver esquema 2)



- Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gainetik:  
Oro har, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango da, zenbatu dai-tekeen azken solairuko forjatuaren barrualdetik neurtuta.

Alabaina, eraikinak sestra desberdinetako kaleetan aurrealdeak baditu, honako arau hauek bete beharko dira:

$H < 1$  bada, orduan  $A=9$ ,  $B=9+H$  izango dira.  
 $1 < H < 2$  bada, orduan  $A=B-H$ ,  $B < 10$  izango dira.  
 $H > 2$  bada, orduan  $A=8$ ,  $B=10$  izango dira.

Goiko horiek honakoak direla kontuan izanik:  
H: bi fatxadetako jatorrizko koten artean dagoen aldea.  
A: goiko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.  
B: beheko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

- Solairuen garaiera libreak:  
Goiko solairuak: gutxienez 2,50 m.  
gehienez 2,70 m.  
Beheko solairua: gutxienez 2,80 m.  
gehienez 4,00 m.

- Fatxadako irtenguneak:  
Aurrealdea jabari eta erabilera publikoko gune batean duten eraikinen fatxadetan irtenguneak egin ahal izango dira, honako baldintza hauek betez gero:

- Gunearen bista zuzenak gutxienez 8 metrokoak izatea.
- Irtengunea 0,70 m baino gehiago ez ateratzea.
- Irtenguneak gutxienez 3,5 metroko garaiera libreza izatea espaloitik.
- Guztizko luzerak fatxadaren luzeraren erdia ez gainditzea.
- Hegalkin guztiak mehelinetatik gutxienez metro batera egoitea.
- Erlaitza eta teilatu-hegalak.

Erlaitzetako eta teilatu-hegaletako irtengunerik handienak ez du 0,80 cm baino gehiago atera behar fatxadaren lerrotik.

- Estalkiak:  
Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa %50ekoa izango da.  
Ezin izango da mantsardarik jarri.  
Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu-kopurua baldin badu, ezin izango da terrazarik ez atzera eramandako teilatuperik jarri.  
Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak baizik ezin izango dira jarri, eta estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira, gainera.  
Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarrak erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:  
Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harrizko akaberak gomendatzen dira, horietan erabili ohi direlako ingurunean, bai eta gerruzak bakarreko morteroa edo antzekoren bat ere.

- Mehelinak:  
Agerian geratzen diren mehelin guztiak fatxadak direla joko da, eta haien kanpoaldea fatxadak bezalaxe landu beharko da.

- Gainerako parametroak:  
Fitxa honetan araututa ez dauden parametroei dagokionez, hirigintza-arloko arau orokorrek xedatutakoa bete beharko da.

5.2.- Lehendik dauden eraikinetako eraikuntza-arloko esku-hartzeak.

- Katalogatu gabeko eraikinak berriro eraikitzea.  
Katalogatu gabeko eraikin guztiak berreraiki ahal izango dira, betiere, ordenaziotik kanpo berariaz utzi ez badira eta baimendutako erabilera baterako baliatzen badira.
- Katalogatu gabeko eraikinak aldatzea.  
Edozein aldaketa egin ahal izango da, betiere, eraikina baimenduta dagoen erabilera baterako baliatzen bada, eta eraikinak aplikatu ahal zaizkion hirigintza-parametro guztiak betetzen baditu (solairu-kopurua, atzeraemanguneak, sakonera eraikigarria, e.a.).
- Ordenaziotik kanpo utzi diren eraikinetako esku-hartzeak:

- Altura máxima sobre la cota de origen  
Como norma general la altura máxima se cifra en 9 m, medidos a la cara inferior del forjado de la última planta computable.

No obstante, cuando el edificio dé frentes a calles de diferentes rasante se seguirán las siguientes reglas:

Si  $H < 1$  serán  $A=9$ ,  $B=9+H$   
Si  $1 < H < 2$  serán  $A=B-H$ ,  $B < 10$   
Si  $H > 2$  serán  $A=8$ ,  $B=10$

Siendo  
H: la diferencia entre las cotas de origen de las dos fachadas.  
A: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle superior.  
B: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle inferior.

- Alturas libres de piso  
Plantas altas: mínimo 2,50 m.  
máximo 2,70 m  
Planta baja: mínimo 2,80 m.  
máximo 4,00 m.

- Salientes de fachada  
Podrán construirse salientes en las fachadas en los edificios que den frente a un espacio de dominio y uso público en las siguientes condiciones:

- Que el espacio tenga unas vistas rectas de al menos 8 m.
- Que el saliente no exceda de 0,70 m.
- Que el saliente tenga una altura libre sobre la acera de 3,5 m. como mínimo.
- Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada.
- Todos los vuelos se separarán de la medianera al menos 1 m.
- Cornisa y aleros.  
El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.
- Cubiertas  
La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50%.  
No se admiten las mansardas.  
No se admitirán las terrazas ni los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas.  
La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del utilizado en su entorno.

- Fachadas:  
El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Medianeras:  
Todas las medianeras que queden vistas tendrán consideración de fachadas en su tratamiento exterior.

- Resto de parámetros:  
Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

5.2.- Intervenciones constructivas en edificios existentes.

- Reedificación de edificios no catalogados:  
Se podrán reedificar todos los edificios no catalogados, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.
- Modificación de los edificios no catalogados:  
Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.
- Intervenciones en edificios declarados Fuera de Ordenación

Eraikinak zaintzeko eta apaintzeko obrak baizik ezin izango dira egin.

Dena dela, eraikina ordenaziotik kanpoko uztea eragin zuten arrazoiak zuzenean kentzeko egiten diren jarduerak baimenduta egongo dira, bai eta Arau Subsidiario hauetako 67. artikuluan xedatuta daudenak ere.

5.3.- Lehendik dauden eraikinetako eraikuntza-arloko esku-hartzeak.

Katalogatutako eraikinetan, "Kultura-ondarea babestea eta zaintzea" izeneko X. Tituluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

5.4.- Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinetan, "Kultura-ondarea babestea eta zaintzea" izeneko X. Tituluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

6.- Jabari eta erabilera publikoko espazio librearen erabilera xehatua duten lursailetan aplikatu ahal diren baldintzak eta parametroak.

a) Erabilera xehatuak. Arau hauen 83. artikuluan adierazitakoak.

b) Instalazioen eta eraikinen eraikuntza-arloko baldintzak eta parametroak.

Arau hauetako 83. artikuluan ezarritako instalazioak eta eraikinak baimenduko dira.

7.- Jabari eta erabilera publikoko bidearen erabilera xehatua duten lursailetan aplikatu ahal diren baldintzak eta parametroak.

a) Erabilera xehatuak.

Ibilgailuen trafikoko bideak.  
Oinezkoentzako kaleak.  
Aparkalekuak.  
Babeserako berdeguneak.

b) Baimendutako instalazioak eta eraikinak.

Emandako erabileraren helburuak betetzeko beharrezko direnak.

211. artikulua.- OR2 ORDENANTZA

Eraikuntza isolatuko bizitegi-zona.

1.- Helburua:

Mañuetako eraikin isolatuetako hiri-lurzoruaren ordenazioa finkatzea; lurzoru hori OR2 gisa mugatu da Ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Berezko erabilera:

a) Berezkoa:

Bizitegiak.

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntza-arloko esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntza-arloko honako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berriko obrak.  
- Eraikinak aldatzea.  
- Eraispen-obrak.

4.- Baimendutako erabilera xehatuak:

a) Berezko erabilera xehatuak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak.

1) Eraikuntzako erabilerak:

- Berezko erabilera:

Bizitegiak: familia bakarreko etxea eta familia askotako etxea edo etxebizitza kolektiboa, bizitegi-erabilera baizik ez duen eraikinean edo ondoko erabileraren bat ere baduen eraikinean.

Etxebizitza kolektiboetako dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikiak 70 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez.

- Erabilera bateragarriak:

- Nekazaritza: mintegiak eta berotegiak.  
- Abeltzaintza: norberaren kontsumorako abeltzaintza-arloko jarduerak.  
- Biltegiak eta handizkako salerosketa:

Sólo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de éstas Normas Subsidiarias.

5.3.- Intervenciones constructivas en edificios catalogados.

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

5.4.- Intervenciones de demolición.

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

Los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

6.- Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso del espacio libre de dominio y uso público.

a) Usos pormenorizados: Los señalados en el artículo 83 de estas Normas.

b) Condiciones y parámetros edificatorios de las instalaciones y construcciones.

Se permitirán las instalaciones y construcciones previstas en los artículos 83 de estas Normas.

7.- Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público.

a) Usos pormenorizados

Calles de tráfico rodado  
Calles peatonales  
Aparcamientos  
Zonas verdes de protección

c) Instalaciones y construcciones permitidas.

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 211.- ORDENANZA OR2

Zona Residencial de Edificación Aislada

1.- Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de edificación aislada de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR2.

2.- Uso característico:

a) Característico

Residencial

b) Complementarios:

Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta  
- Modificaciones de edificios  
- Demoliciones

4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos pormenorizados característicos y compatibles autorizados sobre rasante.

1) Usos constructivos:

- Uso característico:

Residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar o colectiva, en edificio de uso exclusivo residencial o compartido con algunos de los usos que a continuación se relacionan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m<sup>2</sup>.

- Usos compatibles:

- Agrícola: viveros e invernaderos.  
- Ganadero: actividades ganaderas de autoconsumo.  
- Almacenes y comercio mayorista.



- Komunitate-ekipamendua: hezkuntza-, kultura-, osasun-, laguntza-, jolas-, administrazio-, erlijio-, kirol- eta hiriko segurtasun-arlokoa eta hiriko zerbitzuetaoak.

- Bulegoak: bizitegitarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin esklusiboan.

- Merkataritza: bizitegitarako edo ostatatzeko eraikineko behoko solairuan, eta eraikin esklusiboan.

- Ostatuak: eraikin esklusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.

2) Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta arlo libre break.

b) Sotoetako erabilerak sestra gaineko solairuetako erabileren osagarriak izan beharko dute.

5.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroak.

5.1.- Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

- Eraikinen tipologia:

Bizitegi-erabilera:

Etxebizitza bateko eraikin isolatua.

Bi etxebizitzatako eraikin isolatua (binakako etxeak edo bi familiakoak).

Etxebizitza kolektiboko eraikin isolatua.

Erabilera partekatua:

Etxebizitza bateko edo biko eraikin isolatua.

Bizitegiz besterako erabilera:

Eraikin isolatua.

- Eraiki daitekeen gutxienezko partzela:

Arau hauek onesten diren unean dauden partzela guztiak dira.

Jatorrizko jabetza azpizatitan banatzean sortutako partzelek honelakoak izan beharko dute:

Etxebizitza bakarreko eraikina: aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa, eta gutxienezko azalera 500 m<sup>2</sup>-koa.

Bi etxebizitzatako eraikina: aurrealdea, gutxienez, 15 m-koa, eta gutxienezko azalera de 1.000 m<sup>2</sup>-koa (500 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko).

Etxebizitza kolektiboko eraikin isolatua: aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa, eta gutxienezko azalera 1.000 m<sup>2</sup>-koa.

Gainerako erabilerak: aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa, eta gutxienezko azalera 1.000 m<sup>2</sup>-koa.

- Eraikigarritasuna:

Eraikigarritasuna 0,9 m<sup>2</sup>-koa izango da.

- Bide publikoetara utzi beharreko gutxienezko tartea:

Fatxadako lerroen planoan marraztutako lerroa, eta, horrelako ezean, 5 m, fatxadaren gehien gailentzen den tokitik neurtuta.

A-4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motatako sekzioa erabiliko da.

- Mugetaraino utzi beharreko gutxienezko tartea:

Fatxadako lerroen planoan marraztutako lerroa, eta, horrelako ezean, 3 m, fatxadaren gehien gailentzen den tokitik neurtuta.

- Eraikinen arteko tartea:

Partzela bereko eraikinen artean, gutxienez, 5 metroko tartea utzi beharko da, betiere, fatxadaren gehien gailentzen den tokitik (balkoitik, atal itxitik, e.a.) neurtuta.

- Gehieneko solairu-kopurua:

Sestra gainetik: bi, behe-solairua eta estalkiartea barne hartuta.

Sestra azpitik: bi solairu, erdisotoa barne hartuta.

Solairu-kopurua jatorrizko kotarik baxuena duen fatxadatik neurtuko da.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gainetik:

Eraikinaren garaierak ezin izango du 6,5 m-tik gora jo, baxuago dagoen jatorrizko kotatik neurtuta.

- Fatxadako irtenguneak:

Balkoien, balkoi jarraituen, behatokiak eta gorputz irtenen tamainak, bakoitzak nahi dituenak izango dira, betiere, mugetaraino eta partzela berean dauden eraikinetaraino utzi beharreko tarteari uzten badira.

- Erlaitza eta teilatu-hegalak.

Erlaitzetako eta teilatu-hegaletako irtengunerik handienak ez du 0,80 cm baino gehiago atara behar fatxadaren lerrotik.

- Equipamiento comunitario: Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo, Religiosos, deportivo, seguridad ciudadana y servicios urbanos.

- Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Comercio: en planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.

- Hospedaje: en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.

2) Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.

b) En las plantas sótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

5.1.- Intervenciones constructivas de nueva planta.

- Tipología edificatoria:

Uso residencial:

Edificio aislado de 1 vivienda

Edificio aislado de 2 viviendas (pareadas o bifamiliares)

Edificio aislado de vivienda colectiva.

Uso compartido

Edificio aislado de 1 ó 2 viviendas

Uso no residencial

Edificio aislado

- Parcela mínima edificable:

Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrán las siguientes características:

Edificio 1 vivienda: frente mínimo de 20 m y superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Edificio 2 viviendas: frente mínimo de 15 m y superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> por vivienda).

Edificio aislado de vivienda colectiva: frente mínimo de 20 m y superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Resto de usos: frente mínimo de 20 m y superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad:

La edificabilidad será de 0,9 m<sup>2</sup>.

- Separación mínima a vía pública:

La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada, en su defecto 5 m, medido desde el punto más saliente de la fachada.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.

- Separación mínima a linderos:

La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada, en su defecto 3 m, medido desde el punto más saliente de la fachada.

- Separación entre edificios:

La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 5 metros, que se medirá siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc).

- Número máximo de plantas:

Sobre Rasante: Dos incluida la baja y la entrecubierta.

Bajo Rasante: Dos plantas, incluido el semisótano.

El número de plantas se medirá sobre fachada de cota de origen mas baja.

- Altura máxima sobre la cota de origen

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 6,5 m, que se medirán en la cota de origen mas baja.

- Salientes de fachada

Las dimensiones de los balcones, balconadas, miradores y cuerpos bolados son libres, siempre y cuando se respeten las separaciones establecidas a los linderos y a los edificios situados en la misma parcela.

- Cornisa y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.

- Estalkiak:  
Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa %50ekoa izango da.  
Ezin izango da mantsardarik jarri.  
Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu-kopurua baldin badu, ezin izango da terrazarik ez atzera eramandako teilatuperik jarri.  
Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak baizik ezin izango dira jarri, eta estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira, gainera.  
Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:  
Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Hartziko akaberak gomendatzen dira, horietan erabili ohi direlako ingurunean, bai eta gura bakarreko morteroa edo antzekoren bat ere.

- Mehelinak:  
Agerian geratzen diren mehelin guztiak fatxadak direla joko da, eta haien kanpoaldea fatxadak bezalaxe landu beharko da.

- Gainerako parametroak:  
Fitxa honetan araututa ez dauden parametroei dagokionez, hirigintza-arloko arau orokorrekin xedatutakoa bete beharko da.

6.2.- Lehendik dauden eraikinetako eraikuntza-arloko esku-hartzeak.

- Eraikinak berriz eraikitzea:  
Eraikin guztiak berreraiki ahal izango dira, betiere, ordenaziotik kanpo berariaz utzi ez badira eta baimendutako erabilera baterako baliatzen badira.

- Eraikinak aldatzea:  
Edozein aldaketa egin ahal izango da, betiere, eraikina baimenduta dagoen erabilera baterako baliatzen bada, eta eraikinak aplikatu ahal zaizkion hirigintza-parametro guztiak betetzen baditu (solairu-kopurua, atzeraemanguneak, sakonera eraikigarria, e.a.).

- Ordenaziotik kanpo utzi diren eraikinetako esku-hartzeak:  
Eraikinak zaintzeko eta apaintzeko obrak baizik ezin izango dira egin.

Dena dela, eraikina ordenaziotik kanpoko uztea eragin zuten arrazoiak zuzenean kentzeko egiten diren jarduerak baimenduta egongo dira, bai eta Arau Subsidiario hauetako 67. artikuluan xedatuta daudenak ere.

6.3.- Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.  
Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.  
Katalogatutako eraikinetan, "Kultura-ondarea babestea eta zaintzea" izeneko X. Tituluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

7.- Jabari eta erabilera publikoko bidearen erabilera xehatua duten lursailetan aplikatu ahal diren baldintzak eta parametroak.

a) Erabilera xehatuak.  
Ibilgailuen trafikorako edo oinezkoentzako kaleak.  
Babeserako lorategiak.

d) Baimendutako instalazioak eta eraikinak.  
Emandako erabilerekin helburuak betetzeko beharrezko direnak.

212. artikulua.- OR3 ORDENANTZA.  
Bizitegi-zona mistoa eta upategiak.

1.- Helburua:  
Mañuetako bizitegi-zona mistoko eta upategietako hiri-lurzuaren ordenazioa finkatzea; lurzoru hori OR3 gisa mugatu da Ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Berezko erabilera:  
Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoa:  
Bizitegiak.  
Ardo-egileen upategiak.

b) Osagarriak:  
Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.  
Jabari eta erabilera publikoko bideak.

- Cubiertas  
La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50%.  
No se admiten las mansardas.  
No se admitirán las terrazas ni los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas.  
La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:  
El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Medianeras:  
Todas las medianeras que queden vistas tendrán consideración de fachadas en su tratamiento exterior.

- Resto de parámetros:  
Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

6.2.- Intervenciones constructivas en edificios existentes.

- Reedificación de edificios:  
Se podrán reedificar todos los edificios siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios:  
Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

- Intervenciones en edificios declarados Fuera de Ordenación  
Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de éstas Normas Subsidiarias.

6.3.- Intervenciones de demolición.  
En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.  
Los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

7.- Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público.

a) Usos pormenorizados  
Calles de tráfico rodado o peatonal.  
Jardines de protección.

d) Instalaciones y construcciones permitidas.  
Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 212.- ORDENANZA OR3  
Zona Mixta Residencial y Bodegas

1.- Objeto:  
Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de edificación mixta residencial y bodegas de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR3.

2.- Uso característico:  
Usos globales autorizados:

a) Característico  
Residencial  
Bodegas de cosechero

b) Complementarios:  
Espacios libres de dominio y uso público  
Vías de dominio y uso público

## 3.- Eraikuntza-arloko esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntza-arloko honako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berriko obrak.
- Eraikinak aldatzea.
- Eraikinak berriz eraikitzea.
- Eraispén-obra.

## 4.- Baimendutako erabilera xehatuak:

a) Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak, eta erabilera horien kokapena:

Eraikuntzako erabilerak:

- Berezko erabilera:

Bizitegiak: familia bakarreko etxea eta familia askotako etxea edo etxebizitza kolektiboa, erabilera eksklusiboa duen eraikinean edo ondoko erabileraren bat ere baduen eraikinean.

Etxebizitza kolektiboak dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikiak 70 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez.

- Erabilera bateragarriak:

- Eskulangintza eta eskulangintzako lanbideak edo lanbide artistikoak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

Etxeko kontsumoko produktuak konpontzea, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

- Nekazaritzako ustategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

- Norberaren kontsumorako abeltzaintza-arloko jarduerak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

- Arautu gabeko irakaskuntzak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere baduen eraikinean, eta eraikin eksklusiboan.

- Ikasgai ez-arautuen irakaskuntza: bizitegitarako eraikinetan, ekipotan partekatutako eraikinetan eta eraikin eksklusiboetan beheko solairuan.

- Kultura-, osasun-, laguntza-, jolas-, administrazio- eta erlijio-arlokoak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere baduen eraikinean eta eraikin eksklusiboan.

- Bulegoak: bizitegitarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eksklusiboan.

- Merkataritza: bizitegitarako edo ostatatzeko eraikineko beheko solairuan, eta eraikin eksklusiboan.

- Ostatuak: eraikin eksklusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.

- Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan.

- Oinarrizko azpiegiturak:

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta arlo libreak.

b) Sotoetako eta erdisotoetako erabilerak sestra gaineko solairuetako erabileren osagarriak izan beharko dute.

c) Bi kaletan edo gehiagotan aurrealdea duten eraikinetan, adierazitako solairuak zein diren jakiteko, jatorriko kotarik altuena duen faxadatik neurtu ahal izango da.

## 5.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroak.

## 5.1.- Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

- Eraikinen tipologia:

Etxebizitza atxikiak.

- Eraiki daitekeen gutxieneko partzela:

Arau hauek onesten diren unean dauden partzela guztiak dira.

Jatorrizko jabetza azpizatitan banatzean sortutako partzelek honelakoak izan beharko dute:

Aurrealdea, gutxienez, 10 m-koa, eta gutxieneko azalera 300 m<sup>2</sup>-koa.

- Okupazioa:

Ezin izango du bi azalera hauetatik txikiena gainditu:

- Partzelaren %80.

- Eraikinaren mugimendu-arloak betetakoa, fatxadako lerroen planoan jasota dagoena.

## 3.- Intervenciones constructivas:

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta
- Modificaciones de edificios
- Reedificaciones de edificios
- Demoliciones

## 4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos característicos y compatibles autorizados sobre rasante y localización de los mismos:

Usos constructivos:

- Uso característico:

Residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar ó colectiva, en edificio de uso exclusivo o compartido con algunos de los usos que a continuación se relacionan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m<sup>2</sup>.

- Usos compatibles:

- Artesanía y oficios artesanos ó artísticos: en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

Reparación de productos de consumo doméstico, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

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

- Educación de enseñanzas no regladas, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento y en edificio exclusivo.

- Educación, enseñanzas no regladas: en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento, y en edificio exclusivo.

- Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo y Religiosos, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

- Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Comercio: en planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.

- Hospedaje: en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.

- Aparcamientos: en planta baja y sótano.

- Infraestructuras básicas.

- Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.

b) En las plantas sótano y semisótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

c) En los edificios con frente a dos o más calles, la identificación de las plantas señaladas podrá efectuarse sobre la fachada de superior cota de origen.

## 5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

## 5.1.- Intervenciones constructivas de nueva planta.

- Tipología edificatoria:

Edificación adosada.

- Parcela mínima edificable:

Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrán las siguientes características:

Frente mínimo de 10 m, y una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>.

- Ocupación:

No podrá superar la menor de estas dos superficies:

- El 80% de la parcela

- La ocupada por el área de movimiento de la edificación, contenido en el plano de Líneas de Fachada.

- Eraikigarritasuna:  
Eraikigarritasuna 0,9 m<sup>2</sup>-koa izango da.

- Bide publikoetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea:  
Fatxadako lerroen planoan marraztutako lerroa, fatxadan gehien gailentzen den tokitik neurtuta.  
A-4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motatako sekzioa erabiliko da.

- Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea:  
Oro har, eraikina atxikia izango da.

Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

- Fatxadetako lerroen planoan, bereizteko edo atzera eramateko tarte jakin bat berariaz ezarri bada.
- Aldameneko partzela batzuetan, argi- eta bista-zorrak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.
- Jabeak bere borondatez horrela erabakitzen bada; hala izatekotan, atzera eramandako lehen solairutik aurrera, eraikinak sei metroko tartea utzi beharko du gutxienez. Dena dela, aldameneko partzeletan gaur egun dauden eraikinetaraino tarte hori errespetatzen bada, eta partzela horien jabeek hitz-maten badute eraikin berriak eraikiko dituztela (oin berrikoak egin edota gaur egungoak zabaldu) lehen adierazitako sei metroko tartea utzita, orduan, tartea bi metroraino murriztu ahal izango da.

- Atzeko mugaraino utzi beharreko tartea:  
Fatxadako lerroen planoan marraztutako lerroa, fatxadan gehien gailentzen den tokitik neurtuta.

- Gehieneko solairu-kopurua:  
Sestra gainetik: bi solairu, beheko solairua barne.  
Sestra azpitik: bi solairu, erdisotoa barne hartuta.  
Solairu-kopurua neurtzeko, kalera begira dagoen eraikineko fatxada hartuko da aintzat.  
Aurrealdea bi kaletan edo gehiagotan duten eraikinetan, solairuak zenbat diren jakiteko, aurrealdea kalerik zabalenean duen fatxadatik neurtuko da.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gainetik:  
Eraikinak ezin izango du 8,0 metroko garaiera gainditu; garaiera hori aurrealdea kaleari begira duen fatxadaren erdiko puntutik neurtuko da.

- Solairuen garaiera librea:  
Beheko solairua: Gutxienekoa: 2,80 m.  
Gehienekoa: librea.  
Goiko solairua: Gutxienekoa: 2,50 m.  
Gehienekoa: 2,70 m.

- Fatxadako irtenguneak:  
Kaleari begira dauden fatxadetan egin ahal izango dira, eraikina inguratzen duen lerroan, baina, betiere, honako baldintza hauek bezetaz gero:

- Aurrez aurreko fatxadara arteko distantzia zuzena gutxienez 8 metrokoa izatea.
- Irtengunea 0,80 m baino gehiago ez ateratzea.
- Irtenguneak gutxienez 3,5 m-ko garaiera librea izatea jatorrizko kotatik.
- Guztizko luzerak fatxadaren luzeraren erdia ez gainditzea.

Eraikinaren mugimenduko arloaren barruan, irtenguneak libre-ak dira, betiere, fatxadako lerroen planoan adierazita dauden alboko mugetaraino utzi beharreko tartea edo aurreko paragrafoan jasotako "alboko mugetaraino utzi beharreko tartea" uzten badituzte.

- Erlaitza eta teilatu-hegalak.  
Erlaitzetako eta teilatu-hegaletako irtengunerik handienak ez du 0,80 cm baino gehiago atera behar fatxadaren lerrotik.
- Estalkiak:  
Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa %50ekoa izango da.  
Ezin izango da mantsardarik jarri.  
Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu-kopurua baldin bada, ezin izango da terrazarik ez atzera eramandako teilatuperik jarri.

- Edificabilidad:  
La edificabilidad será de 0,9 m<sup>2</sup>.

- Separación mínima a vía pública:  
La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada, medido desde el punto más saliente de la fachada.  
Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.

- Separación a linderos laterales:  
Como norma general la edificación será adosada.  
No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra alguna de estas circunstancias:

- Que el plano de líneas de fachadas establezca expresamente una separación o retranqueo.
- Que existan en algunas de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.
- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso, la edificación, a partir de la primera planta retranqueada, se separará un mínimo de seis metros. Podrá reducirse esta distancia hasta los dos metros si se respeta dicha separación a los edificios actuales de las parcelas adyacentes y sus propietarios se comprometen a construir los nuevos edificios (de nueva planta o ampliación de los actuales) a la distancia indicada de seis metros)

- Separación a lindero posterior:  
La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada, medido desde el punto más saliente de la fachada.

- Número máximo de plantas:  
Sobre Rasante: Dos plantas, incluida la baja.  
Bajo Rasante: Dos plantas, incluido el semisótano.  
El número de plantas se medirá sobre la fachada del edificio que de frente a la calle.  
En el caso de que la parcela de frente a dos o más calles, aquél número se medirá sobre la fachada que de frente a la calle de mayor anchura.

- Altura máxima sobre la cota de origen  
La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 8,0 m, que se medirá desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle.

- Altura libre de pisos  
Planta baja: Mínimo: 2,80 m.  
Máximo: libre  
Planta alta: Mínimo: 2,50 m.  
Máximo: 2,70 m.

- Salientes de fachada:  
Podrán construirse en las fachadas que den frente a la calle, situados en la línea envolvente de la edificación, en las siguientes condiciones:

- Que la distancia recta a la fachada opuesta sea al menos de 8 m.
- Que el saliente no exceda de 0,80 m.
- Que el saliente tenga una altura libre sobre la cota de origen de 3,5 m, como mínimo.
- Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada.

Dentro del área de movimiento de la edificación los salientes son libres, siempre y cuando respeten las distancias a los linderos laterales marcadas en el plano de líneas de fachada, o en el párrafo anterior denominado "separación a linderos laterales".

- Cornisa y aleros.  
El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.
- Cubiertas  
La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50%.  
No se admiten las mansardas.  
No se admitirán las terrazas ni los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas.

Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak baizik ezin izango dira jarri, eta estalkiko forjatua barruan sartu beharko dira, gainera.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarrak erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:

Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Hartzko akaberak gomendatzen dira, horiek erabili ohi direlako ingurunean, bai eta geruza bakarreko morteroa edo antzekoren bat ere.

- Mehelinak:

Agerian geratzen diren mehelin guztiak fatxadak direla joko da, eta haien kanpoaldea fatxadak bezalaxe landu beharko da.

- Gainerako parametroak:

Fitxa honetan araututa ez dauden parametroei dagokionez, hirigintza-arloko arau orokorrekin xedatutakoa bete beharko da.

5.2.- Lehendik dauden eraikinetako eraikuntza-arloko esku-hartzeak.

- Eraikinak berriz eraikitzea:

Eraikin guztiak berreraiki ahal izango dira, betiere, ordenaziotik kanpo berariaz utzi ez badira eta baimendutako erabilera baterako baliatzen badira.

- Eraikinak aldatzea:

Edozein aldaketa egin ahal izango da, betiere, eraikina baimenduta dagoen erabilera baterako baliatzen bada, eta eraikinak aplikatu ahal zaizkion hirigintza-parametro guztiak betetzen baditu (solairu-kopurua, atzeraemanguneak, sakonera eraikigarria, e.a.).

- Ordenaziotik kanpo utzi diren eraikinetako esku-hartzeak:

Eraikinak zaintzeko eta apaintzeko obrak baizik ezin izango dira egin.

Dena dela, eraikina ordenaziotik kanpoko uztea eragin zuten arrazoiak zuzenean kentzeko egiten diren jarduerak baimenduta egongo dira, bai eta Arau Subsidiario hauetako 67. artikuluan xedatuta daudenak ere.

5.3. Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

6.- Jabari eta erabilera publikoko bidearen erabilera xehatua duen lursailetan aplikatu ahal diren baldintzak eta parametroak.

a) Erabilera xehatuak.

Ibilgailuen trafikorako edo oinezkoentzako kaleak.

Oinezkoentzako kaleak.

Aparkalekua.

Babeserako berdeguneak.

b) Baimendutako instalazioak eta eraikinak.

Emandako erabileraren helburuak betetzeko beharrezko direnak.

213. artikulua.- 0R4 ORDENANTZA.

Upategi-zona.

1.- Helburua:

Mañuetako upategi-zonako hiri-lurzoruaren ordenazioa finkatzea; lurzoru hori OR4 gisa mugatu da Ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoa: Ardo-egileen upategiak.

b) Osagarriak: Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntza-arloko esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntza-arloko honako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berriko obrak.

- Eraikinak aldatzea.

- Eraispent-obrak.

4.- Baimendutako erabilera xehatuak:

a) Berezko erabilerak eta baimendutako erabilera bateragarriak:

Eraikuntzako erabilerak:

- Berezko erabilera:

- Ardo-egileen upategiak.

- Erabilera bateragarriak:

- Eskulangintza eta eskulangintzako lanbideak edo lanbide artistikoak.

La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante luminarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:

El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Medianeras:

Todas las medianeras que queden vistas tendrán consideración de fachadas en su tratamiento exterior.

- Resto de parámetros:

Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las Normas urbanísticas de carácter general.

5.2.- Intervenciones constructivas en edificios existentes.

- Reedificación de edificios:

Se podrán reedificar todos los edificios siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios:

Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

- Intervenciones en edificios declarados Fuera de Ordenación

Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de estas Normas Subsidiarias.

5.3. Intervenciones de demolición.

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

6.- Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público.

a) Usos pormenorizados

Calles de tráfico rodado o peatonal.

Calles peatonales

Aparcamiento.

Zonas verdes de protección.

b) Instalaciones y construcciones permitidas.

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 213.- ORDENANZA OR4

Zona de Bodegas

1.- Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de la zona de bodegas existentes en Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR4.

2.- Usos globales autorizados:

a) Característico: Bodegas de cosechero

b) Complementarios: Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En este ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta

- Modificaciones

- Demoliciones

4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos característicos y compatibles autorizados:

Usos constructivos:

- Uso característico:

- Bodegas de cosechero.

- Usos compatibles:

- Artesanía y oficios artesanos o artísticos.

- Nekazaritzako ustategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak:

- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea.

- Aparkalekuak:

- Oinarrizko azpiegiturak:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak:

Nekazaritzakoa eta arlo libreak.

5.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroak.

5.1.- Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

- Eraikinen tipologia:

Etxebizitza atxikiak.

- Eraiki daitekeen gutxieneko partzela:

Arau hauek onesten diren unean dauden partzela guztiak dira.

Jatorrizko jabetza azpizatitan banatzean sortutako partzelek honelakoak izan beharko dute:

Aurrealdea, gutxienez, 6 m-koa, eta gutxieneko azalera 50 m<sup>2</sup>-koa.

- Okupazioa:

Fatxadako lerroen planoan adierazitakoa.

- Eraikigarritasuna:

Okupazioko parametroak eta solairu-kopurua aplikatuta ateratzen dena.

- Bide publikoetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea:

Fatxadako lerroen planoan adierazitakoa.

A-4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motatako sekzioa erabiliko da.

- Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea:

Oro har, eraikina atxikia izango da.

Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

- Fatxadetako lerroen planoan, bereizteko edo atzera eramateko tarte jakin bat berariaz ezarri bada.

- Aldameneko partzela batzuetan, argi- eta bista-zorrak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

- Jabeak bere borondatez horrela erabakitzen badu; hala izatekotan, atzera eramandako lehen solairutik aurrera, eraikinak sei metroko tartea utzi beharko du gutxienez.

- Atzeko mugaraino utzi beharreko tartea:

Fatxadako lerroen planoan adierazitakoak.

Sakonerak etxadi bereko beste partzela batekin muga badu, hori alboko muga dela joko da.

- Gehieneko solairu-kopurua:

Sestra gaintetik: Beheko eta lehenengo solairua.

Sestra azpitik: Bi solairu, erdisotoa barne.

Solairu-kopurua jatorrizko kotarik altuena duen fatxadatik neurtuko da.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gaintetik:

Eraikinak ezin izango du 7,0 metroko garaiera gainditu; garaiera hori aurrealdea sestrarik baxuena duen kaleari begira daukan fatxadatik neurtuko da.

- Fatxadako irtenguneak:

Debekatuta daude.

- Erlaitza eta teilatu-hegalak.

Erlaitzetako eta teilatu-hegaletako irtengunerik handienak ez du 0,80 cm baino gehiago atera behar fatxadaren lerrotik.

- Estalkiak:

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa %50ekoa izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu-kopurua baldin badu, ezin izango da terrazarik ez atzera eramandako teilatuperik jarri.

Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak baizik ezin izango dira jarri, eta estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira, gainera.

- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria.

- Reparación de productos de consumo doméstico.

- Aparcamientos.

- Infraestructuras básicas.

Usos no constructivos:

Agrícola y áreas libres.

5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

5.1.- Intervenciones constructivas de nueva planta.

- Tipología edificatoria:

Edificación adosada.

- Parcela mínima edificable:

Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrán las siguientes características:

Frente mínimo de 6 m, y una superficie mínima de 50 m<sup>2</sup>.

- Ocupación:

La señaladas en el plano de Líneas de Fachada.

- Edificabilidad:

La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y número de plantas.

- Separación mínima a vía pública:

La señaladas en el plano de Líneas de Fachada.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.

- Separación a linderos laterales:

Como norma general la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra alguna de estas circunstancias:

- Que el plano de líneas de fachadas establezca expresamente una separación o retranqueo.

- Que existan en algunas de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso, la edificación, a partir de la primera planta retranqueada, se separará un mínimo de seis metros.

- Separación a lindero posterior:

Las señaladas en el plano de Líneas de Fachada.

Cuando el fondo limite con otra parcela de la misma manzana, se considerará lindero lateral.

- Número máximo de plantas:

Sobre Rasante: Baja y Primera.

Bajo Rasante: Dos plantas, incluida la semisótano.

El número de plantas se medirá sobre la fachada que de cota de origen más alta.

- Altura máxima sobre la cota de origen

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 7,0 m, que se medirá sobre la fachada que de frente a la calle de inferior rasante.

- Salientes de fachada:

Quedan prohibidos.

- Cornisa y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.

- Cubiertas

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50%.

No se admiten las mansardas.

No se admitirán las terrazas ni los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas.

La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:

Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruenari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harrizko akaberak gomendatzen dira, horietan erabili ohi direlako ingurunean, bai eta geruza bakarreko morteroa edo antzekoren bat ere.

- Mehelinak:

Agerian geratzen diren mehelin guztiak fatxadak direla joko da, eta haien kanpoaldea fatxadak bezalaxe landu beharko da.

- Gainerako parametroak:

Fitxa honetan araututa ez dauden parametroei dagokionez, hirigintza-arloko arau orokorrekin xedatutakoa bete beharko da.

5.2.- Lehendik dauden eraikinetako eraikuntza-arloko esku-hartzeak.

- Eraikinak berriz eraikitzea:

Eraikin guztiak berreraiki ahal izango dira, betiere, ordenaziotik kanpo berariaz utzi ez badira eta baimendutako erabilera baterako baliatzen badira.

- Eraikinak aldatzea:

Edozein aldaketa egin ahal izango da, betiere, eraikina baimenduta dagoen erabilera baterako baliatzen bada, eta eraikinak aplikatu ahal zaizkion hirigintza-parametro guztiak betetzen baditu (solairu-kopurua, atzeraemanguneak, sakonera eraikigarria, e.a.).

- Ordenaziotik kanpo utzi diren eraikinetako esku-hartzeak:

Eraikinak zaintzeko eta apaintzeko obrak baizik ezin izango dira egin.

Dena dela, eraikina ordenaziotik kanpoko uztea eragin zuten arrazoiak zuzenean kentzeko egiten diren jarduerak baimenduta egongo dira, bai eta Arau Subsidiario hauetako 67. artikuluan xedatuta daudenak ere.

5.3. Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

6.- Jabari eta erabilera publikoko bidearen erabilera xehatua duen lursailetan aplikatu ahal diren baldintzak eta parametroak.

a) Erabilera xehatuak.

Ibilgailuen trafikorako edo oinezkoentzako kaleak.

Babeserako lorategiak.

b) Baimendutako instalazioak eta eraikinak.

Emandako erabileraren helburuak betetzeko beharrezko direnak.

214. artikulua.- OR5 ORDENANTZA.

Nekazaritzako eta abelazkuntzako zona

1.- Helburua:

Mañuetako nekazaritzako eta abelazkuntzako zonako hiri-lurzuaren ordenazioa finkatzea; lurzoru hori OR5 gisa mugatu da Ordenantzaketako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoak:

Upategiak.

Abeletxeak.

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntza-arloko esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntza-arloko honako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berriko obrak.

- Eraikinak aldatzea.

- Eraipen-obrak.

4.- Baimendutako erabilera xehatuak:

a) Berezko erabilerak eta baimendutako erabilera bateragarriak: Eraikuntzako erabilerak:

- Berezko erabilera:

- Bizitegiak: nahitaez upategi edo nekazaritzako ustiategi bati lotuta egon behar duen familiako etxea (gehenez, bi familiatakoa).

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:

El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Medianeras:

Todas las medianeras que queden vistas tendrán consideración de fachadas en su tratamiento exterior.

- Resto de parámetros:

Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

5.2.- Intervenciones constructivas en edificios existentes.

- Reedificación de edificios:

Se podrán reedificar todos los edificios siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios:

Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

- Intervenciones en edificios declarados Fuera de Ordenación

Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de éstas Normas Subsidiarias.

5.3. Intervenciones de demolición.

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

6.- Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público.

a) Usos pormenorizados

Calles de tráfico rodado o peatonal.

Jardines de protección.

b) Instalaciones y construcciones permitidas.

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 214.- ORDENANZA OR5

Zona Agropecuaria

1.- Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de la zona agropecuaria de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR5.

2.- Usos globales autorizados:

a) Característicos:

Bodegas

Granjas

b) Complementarios:

Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta

- Modificaciones

- Demoliciones

4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos característicos y compatibles autorizados:

Usos constructivos:

- Uso característico:

- Residencial: vivienda familiar (dos viviendas como máximo) vinculadas necesariamente a Bodega o explotación agraria.

- Upategiak.
  - Abeltzaintzako ustiategiak.
  - Erabilera bateragarriak:
    - Eskulangintza eta lanbide artistikoak:
    - Oinarrizko azpiegiturak:
- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta arlo li-break.
- 5.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroak.
- 5.1.- Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.
- Eraikinen tipologia:
    - Eraikin isolatua.
  - Eraiki daitekeen gutxieneko partzela:
    - Arau hauek onesten diren unean dauden partzela guztiak dira.
    - Jatorrizko jabetza azpizatitan banatzean sortutako partzelek honelakoak izan beharko dute:
      - Aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa, eta gutxieneko azalera 500 m<sup>2</sup>koa.
  - Okupazioa:
    - Partzelaren %80 baino gutxiago.
  - Eraikigarritasuna:
    - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Bide publikoetara utzi beharreko gutxieneko tartea:
    - Fatxadako lerroen planoan adierazitakoa, eta, horrelakorik ezean, 3 m.
    - A-4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motatako sekzioa erabiliko da.
  - Mugetaraino utzi beharreko tartea:
    - Fatxadako lerroen planoan adierazitakoa, eta, horrelakorik ezean, 3 m.
  - Gehieneko solairu-kopurua:
    - Sestra gaineratik:
      - Upategiari edo abeltzaintzako ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera: Bi solairu, beheko solairua barne.
      - Gainerako erabilerak: Beheko solairua. Sestra azpitik: bi solairu, erdisotoa barne hartuta.
    - Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gaineratik:
      - Upategiari edo abeltzaintzako ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera: Eraikinak ezin izango du 7,0 metroko garaiera gainditu.
      - Upategi-erabilera: ardoa egiteko beharrezko dena.
      - Gainerako erabilerak: eraikinak ezin izango du 4,5 metroko garaiera gainditu.
      - Garaiera horiek aurrealdea kaleari begira duen fatxadaren erdiko puntutik neurtuko dira, behin betiko lursailarekin elkartzen den tokitik.
  - Solairuen garaiera librea:
    - Beheko solairua:
      - Gutxienekoa: 2,80 m.
      - Gehienekoa, upategiekin: libre.
      - Gehienekoa, gainerako tokietan: 4,50 m.
    - Goiko solairua:
      - Gutxienekoa: 2,50 m.
      - Gehienekoa: 2,80 m.
  - Fatxadako irtenguneak:
    - Kaleari begira dauden fatxadetan egin ahal izango dira, eraikina inguratzen duen lerroan, baina, betiere, honako baldintza hauek bez bez gero:
      - Aurrez aurreko fatxadara arteko distantzia zuzena gutxienez 8 metrokoa izatea.
      - Irtengunea 0,80 m baino gehiago ez ateratzea.
      - Irtenguneak gutxienez 3,5 m-ko garaiera libre izatea jatorrizko kotatik.
      - Guztizko luzerak fatxadaren luzeraren erdia ez gainditzea.

- Bodegas.
  - Explotaciones ganaderas
  - Usos compatibles:
    - Artesanía y productos artísticos.
    - Infraestructuras básicas.
- Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.
- 5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.
- 5.1.- Intervenciones constructivas de nueva planta.
- Tipología edificatoria:
    - Edificación aislada.
  - Parcela mínima edificable:
    - Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.
    - Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrán las siguientes características:
      - Frente mínimo de 20 m, y una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación:
    - Inferior al 80% de la parcela.
  - Edificabilidad:
    - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Separación mínima a vía pública:
    - Las señaladas en el plano de Líneas de Fachada, y en su defecto 3 m.
    - Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.
  - Separación a linderos:
    - Las señaladas en el plano de Líneas de Fachadas, y en su defecto 3 m.
  - Número máximo de plantas:
    - Sobre Rasante
      - Uso residencial vinculado a la bodega o explotación agropecuaria: Dos plantas incluida la baja.
      - Resto de usos: Planta baja. Bajo Rasante: dos plantas, incluido el semisótano.
  - Altura máxima sobre la cota de origen
    - Uso residencial vinculado a la bodega o explotación agropecuaria: La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 7,0 m.
    - Uso de bodega: El necesario para el proceso de elaboración.
    - Resto de usos: La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 4,5 m.
    - Las citadas alturas se medirán desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle, en su encuentro con el terreno definitivo.
  - Altura libre de pisos
    - Planta baja:
      - Mínimo: 2,80 m.
      - Máximo con bodegas: libre
      - Máximo resto: 4,50 m.
    - Planta alta:
      - Mínimo: 2,50 m.
      - Máximo: 2,80 m.
  - Salientes de fachada:
    - Podrán construirse en las fachadas que den frente a la calle, situados en la línea envolvente de la edificación, en las siguientes condiciones:
      - Que la distancia recta a la fachada opuesta sea al menos de 8 m.
      - Que el saliente no exceda de 0,80 m.
      - Que el saliente tenga una altura libre sobre la cota de origen de 3,5 m, como mínimo.
      - Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada.



Eraikinaren mugimenduko arloaren barruan, irtenguneak libre-ak dira, betiere, fatxadako lerroen planoan adierazita dauden alboko mugetaraino utzi beharreko tarreak edo aurreko paragrafoan jasotako "alboko mugetaraino utzi beharreko tarreak" uzten badituzte.

- Erlaitza eta teilatu-hegalak.

- Erlaitzetako eta teilatu-hegaletako irtengunerik handienak ez du 0,80 cm baino gehiago atera behar fatxadaren lerrotik.

- Estalkiak:

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa %50ekoa izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu-kopurua baldin badu, ezin izango da terrazarik ez atzera eramandako teilatuperik jarri.

Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak baizik ezin izango dira jarri, eta estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira, gainera.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:

Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruenari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Hartzeko akaberak gomendatzen dira, horietatik erabili ohi direlako ingurunean, bai eta geruza bakarrek morteroa edo antzekoren bat ere.

- Gainerako parametroak:

Fitxa honetan araututa ez dauden parametroei dagokionez, hirigintza-arloko arau orokorrek xedatutakoa bete beharko da.

5.2.- Lehendik dauden eraikinetako eraikuntza-arloko esku-hartzeak.

- Eraikinak berriz eraikitzea:

Eraikin guztiak berreraiki ahal izango dira, betiere, ordenaziotik kanpo berariaz utzi ez badira eta baimendutako erabilera baterako baliatzen badira.

- Eraikinak aldatzea:

Edozein aldaketa egin ahal izango da, betiere, eraikina baimenduta dagoen erabilera baterako baliatzen bada, eta eraikinak aplikatu ahal zaizkion hirigintza-parametro guztiak betetzen baditu (solairu-kopurua, atzeraemanguneak, sakonera eraikigarria, e.a.).

- Ordenaziotik kanpo utzi diren eraikinetako esku-hartzeak:

Eraikinak zaintzeko eta apaintzeko obrak baizik ezin izango dira egin.

Dena dela, eraikina ordenaziotik kanpoko uztea eragin zuten arrazoiak zuzenean kentzeko egiten diren jarduerak baimenduta egongo dira, bai eta Arau Subsidiario hauetako 67. artikuluan xedatuta daudenak ere.

5.3. Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

6.- Jabari eta erabilera publikoko bidearen erabilera xehatua duten lursailetan aplikatu ahal diren baldintzak eta parametroak.

a) Erabilera xehatuak.

Ibilgailuen trafikorako edo oinezkoentzako kaleak.  
Babeserako lorategiak.

b) Baimendutako instalazioak eta eraikinak.

Emandako erabileraren helburuak betetzeko beharrezko direnak.

215. artikulua.- Egikaritzapen-unitate guztiei dagozkien arau espezifikokoak.

Hiri-lurzoruetan egiten diren jarduerak egikaritzapen-unitateetan (UE) biltzen dira, era horretan, azalera osoa lagatzeko, berdinbantzeko eta urbanizatzeo eginkizunak behar bezala bete ahal izateko. Egikaritzapen-unitate horiek garatzeko, artikulua honetan eta unitate bakoitzaren urbanizazio-fitxetan ezarritakoa bete beharko da.

Jarduteko sistemak:

Egikaritzapen-unitate bakoitzaren fitxan adierazitakoa.

Egikaritzapen-unitatea garatzea.

Egikaritzapen-unitateak nola garatu, unitate bakoitzaren fitxan zehaztuta dago, eta, hor, honako figura hauek aipatzen dira:

Dentro del área de movimiento de la edificación los salientes son libres, siempre y cuando respeten las distancias a los linderos laterales marcadas en el plano de líneas de fachada, o en el párrafo anterior denominado "separación a linderos laterales".

- Cornisa y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.

- Cubiertas

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50%.

No se admiten las mansardas.

No se admitirán las terrazas ni los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas.

La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:

El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Resto de parámetros:

Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

5.2.- Intervenciones constructivas en edificios existentes.

- Reedificación de edificios:

Se podrán reedificar todos los edificios siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios:

Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

- Intervenciones en edificios declarados Fuera de Ordenación

Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de éstas Normas Subsidiarias.

5.3. Intervenciones de demolición.

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

6.- Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público.

a) Usos pormenorizados

Calles de tráfico rodado o peatonal.  
Jardines de protección.

b) Instalaciones y construcciones permitidas.

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 215.- Normas específicas comunes a todas las Unidades de Ejecución

Las actuaciones en suelo urbano, se agrupan en Unidades de Ejecución (U.E.), de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda la superficie. El desarrollo de estas Unidades de Ejecución se regirá por lo establecido en este artículo y por las Fichas Urbanísticas correspondientes a cada unidad.

Sistemas de actuación:

El indicado en la ficha de cada Unidad de Ejecución.

Desarrollo de las unidades de ejecución

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se determina en las fichas correspondientes a cada Unidad, haciendo referencia a las siguientes figuras:

## \* Barne Erreformako Plan Berezia:

Arau hauen 10. artikuluan ezarritako zehaztapenak bete behar dira. Unitateko mugen barruan komunikabideren bat egin behar bada eta hori arau hauetan ezarritakoaz bestelakoa bada, plan berezi bat egin behar da.

## \* Birzatatze Proiektua:

Arau hauen 14. artikuluan ezarritako zehaztapenak bete behar dira.

Birzatatze Proiektuaren xedea da egikaritzapen-unitatearen barruko finkak multzokatzea, planeko zehaztapenen arabera zatitzea; hortik ateratzen diren partzelak hasierako partzelen jabe zirenei –dauzkaten eskubideen arabera– eta eskumena duen administrazioari –dagokion zatia– emango zaizkie. Era berean, hirigintzako ordenazioko irabaziak era kargak interesdunen artean berdinbanatze behar diren kalte-ordainak edo konpentsazioak zehaztuko ditu.

Egikaritzapen-unitatea birzatatzea onesten duen erabakia administrazio-bidean irmoa izan arte, ezin izango da eraikitze lizentziarik eman.

## \* Konpentsazio Proiektua:

Honako alderdi hauek edukiko ditu:

- Jabetza zaharren deskribapena.
- Zatiketa egindakoan ateratako finken deskribapena, eta, hala behar denean, aprobetxamenduaren %10 jasotzen duen administrazioari dagozkion finkena ere bai.
- Nahitaez laga beharreko lursailen eta planeamenduak ezarritako erreserben kokapena.
- Adjudikazioen artean aldeak daudelako hala behar denean, diruzko konpentsazioak.

Jabe bakarra izanez gero, proiektuak honakoak baizik ez ditu jasoko: nahitaez laga beharreko lursailen eta planeamenduan ezarritako erreserben kokapena, partzela eraikigarrien kokapena, administrazio jardulari dagokion aprobetxamenduaren %10a non dagoen zehaztuta.

## \* Urbanizazio Proiektua:

Arau hauen 15. artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraiki egingo da. Proiektuak honakoa zehaztuko du:

- Bide grafiatuak eta dagoen hiri-trazatuarekin dituzten lotuneak.
- Barrualdeko zerbitzuko sareak.
- Barrualdeko bideak bezalaxe, egikaritzapen-unitateko komunikabideen espaloiak, urbanizatuta ez badaude, urbanizatu egingo dira, eta, haien azpitik, hurrengo unitatea hornitzeko beharrezko diren azpiegiturak luzatuko dira eta zoladura jarriko da, hori guztia udalak alderdi horretarako xedatu dituen irizpideei jarraiki.

A-4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motatako sekzioa erabiliko da.

## \* Xehetsun Azterlana:

Arau hauen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraiki, bolumenen ordenazioa aztertuko da, eta ordenazioan zehaztutako erakinetara sartzeko beharrezko diren barrualdeko bideei lotzeko komunikazio-sareak osatuko dira. Eraikigarritasuna egikaritzapen-unitate osoan betetzen dela justifikatuko da.

## \* Eraikuntza Proiektua:

Arau hauen 17., 18. eta 19. artikuluetan ezarritako zehaztapenak bete behar dira.

Egikaritzapen-unitateak osatzen dituzten lursailen jabeek bete beharreko eginkizunak.

Finkatutako urbanizaziorik ez duten hiri-lurzoruetako jabeek honako eginkizun hauek bete behar dituzte:

- Administrazioari nahitaez eta doan laga behar duen lurzoru guztia, haien lursailak sartuta dauden eremuak behar dituen toki-izaerako bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko zuzkidurak egiteko.
- Nahitaez eta doan laga behar duen lurzorua, planeamendu orokorrek dagokion eremuan kudeaketari begira sartutako sistema orokorrek –holakorik sartu badu– egiteko.

## \* Plan Especial de Reforma Interior

Se atenderá a las especificaciones del artículo 10 de estas Normas. Siempre que haya que abrir nuevas vías de comunicación interiores a la delimitación de la Unidad, diferentes a las previstas en estas Normas, será preceptiva la elaboración de un Plan Especial.

## \* Proyecto de Reparcelación:

Se atenderá a las especificaciones del artículo 14 de estas Normas.

La finalidad del proyecto de reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para proceder a una nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración competente en la parte que le corresponda. Corresponde también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para equidistribuir entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

No podrá concederse licencia de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la Unidad de Ejecución.

## \* Proyecto de Compensación:

Contendrá:

- La descripción de las propiedades antiguas.
- Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en su caso las que correspondan a la Administración adjudicataria del 10% del aprovechamiento.
- Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el planeamiento.
- Compensaciones en metálico si procedieran por diferencias en las adjudicaciones.

En los casos de propietario único el proyecto se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el planeamiento, la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúa el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

## \* Proyecto de Urbanización:

Se elaborará atendiendo a las determinaciones del artículo 15 de estas Normas. Este proyecto definirá:

- Viales grafiados y sus conexiones con el trazado urbano existente.
- Redes de servicios interiores.
- Además de los viales interiores, se urbanizarán las aceras de las vías de comunicación que se correspondan con las Unidades de Ejecución si no lo estuvieran ya, prolongando bajo ellas las infraestructuras necesarias para abastecer la Unidad de Ejecución siguiente y pavimentándolas, todo ello siguiendo los criterios que el Ayuntamiento disponga para esas zonas.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.

## \* Estudio de Detalle:

Se atenderá a las especificaciones del artículo 11 de estas Normas y contemplará la ordenación de los volúmenes, completará las redes de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concrete. Se justificará el cumplimiento de la edificabilidad en el conjunto de la Unidad de Ejecución.

## \* Proyecto de Edificación:

Se atenderá a las especificaciones de los artículos 17, 18 y 19 de estas Normas.

Deberes de los propietarios de los terrenos que conforman las unidades de ejecución.

Los propietarios de terrenos de suelos urbanos que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

- Administrazio jardulari nahitaez eta doan laga beharko dio urbanizazio kargarik gabeko eremuak duen aprobetxamendua %10ari dagokion lurzorua.

- Planeamendua onduzko irabaziaz eta kargak berdinbanatu beharko ditu, planeamendua betearazten hasi aurretik.

- Urbanizazioaren kostua ordainduko du eta, hala behar denean, urbanizazioa bera egingo du.

- Orubeak planeamenduan ezarritako epean egin beharko ditu.

\* Hirigintzako betebeharrak betetzeko epea

Irabaziaz eta kargak berdinbanatzeko, lursailak eta aprobetxamenduak lagatzeko, eta urbanizazioa egiteko betebeharrak dagoen fitxan ezarritako dagoen epean bete beharko dira, arau hauek behin betiko onesten diren egunetik hasita.

Epea bete ezik, administrazioak lursailak indarrez saldu edo besterendu ahal izango ditu, bai eta planeamendua aldatu ere, kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik gabe.

Eraikitze lizentziak egikaritzapen-unitate bakoitzaren fitxan hartzutako gehieneko epearen barruan eskatu beharko dira, irabaziaz eta kargak banatzeko eginkizunak bete ondoren, urbanizazioa aurretiaz edo aldi berean betearaziko dela bermatuz, edo, bestela, lursaila orube bilakatzen den unetik hasita.

Lizentzia eskatzeko eginkizuna bete ezik edo behar den epean betearazi ezik, administrazioak lursailak indarrez saldu edo besterendu ahal izango ditu, betearazi gabeko lizentzia iraungitzei kalterik egin gabe.

216. artikulua.- Hirigintza-fitxak.

Arau hauetan sartutako egikaritzapen-unitatei eta plan partzial buruzko zehaztapenak ondoko hirigintza-fitxetan jaso dira:

4204 eta A-4205 errepideak finkatu gabeko hiri-lurzorutik igarotzen diren tokian, NR-5A planoko 5 motako sekzioa erabiliko da, eta lurzoru urbanizagarritik igarotzen diren tokian, plano horretako 6 sekzioa izango dute.

#### HIRIGINTZA FITXA. UE1

XEDEA: agiri grafikoetan izen horrekin zehaztuta dagoen bizitegi-erabilerako hiri-lurzoruko arloaren ordenazioa finkatzea; arlo hori Mañetako iparraldean dago, San Kristobal kalearen eta hiri-lurzorua erabilerako mugaren artean.

#### ERABILERA:

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza.

Bateragarriak: arau hauen 211.4.a artikuluan sartutakoak.

AZALERA GORDINA: 9.453 m<sup>2</sup>.

JARDUTEKO SISTEMA: konpentsazioa

#### BETEARAZTEA:

Proiektua. Epea:

Birzaitzea edo konpentsazioa: 4 urte onesteko.

Xehetasun-azterlana: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Eraikuntza: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onespena Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

#### URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:

Aparkalekuak: aparkaleku egikaritzapen-unitatearen barruan sartu beharko da, eta gutxienez aparkaleku bana egongo da etxebizitza bakoitzeko. Espazio publikoan aparkatzeko egongo den gutxienez plaza-kopurua plaza guztien %50 izango da; eta plazan neurriak, ilaran aparkatzeko, 4,70 x 1,80 m izango dira gutxienez.

Gutxienezko dimentsioak: bideen dimentsioak Bideetako sekzioen lerrokatuak izeneko NR-5A planoan daude jasota.

GEHIENKO ETXEBIZITZA KOPURUA: 9

ORDENAZIO SISTEMA:

Nahitaezko lagapenak: arau hauen 215. artikuluan eta agiri grafikoan lerrokatuak zehaztutakoak.

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito libre de cargas de urbanización.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- Costear y en su caso ejecutar la urbanización.

- Edificar los solares en el plazo que en su caso establezca el planeamiento.

\* Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

El cumplimiento de los deberes de equidistribución de beneficios y cargas, la cesión de terrenos y aprovechamientos y la ejecución de la urbanización habrá de realizarse en el plazo que se especifica en la correspondiente ficha a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

El incumplimiento del plazo dará derecho a la administración a la expropiación o venta forzosa de los terrenos o a la modificación del planeamiento sin derecho alguno de indemnización.

Las licencias de edificación se solicitarán en el plazo máximo estipulado en la ficha de cada Unidad de Ejecución, a partir bien del momento en que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, garantizándose la previa o simultánea ejecución de la urbanización, o bien a partir de que la parcela adquiera la condición de solar.

El incumplimiento del deber de solicitar la licencia o ejecutarla en el plazo, dará derecho a la Administración a la expropiación o a la venta forzosa de las parcelas correspondientes, ello sin perjuicio de la caducidad de la licencia no ejecutada.

#### Artículo 216.- Fichas urbanísticas

Las especificaciones referentes a las Unidades de Ejecución y a los Planes Parciales contenidos en estas Normas, quedan recogidas en las fichas urbanísticas que se incluyen a continuación:

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A, y a su paso por suelo urbanizable tendrán la sección 6 de dicho plano.

#### FICHA URBANÍSTICA. U.E.1

OBJETO: Ordenación del área de Suelo urbano de uso residencial definida en la documentación gráfica con este nombre, situada al Norte del núcleo de Baños de Ebro, comprendida entre la calle San Cristóbal y la carretera de Samaniego a Baños de Ebro.

#### USOS:

Característico: Residencial unifamiliar

Compatibles: Los incluidos en el artículo 211.4.a. de estas Normas

SUPERFICIE BRUTA: 9.453 m<sup>2</sup>.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

#### EJECUCIÓN:

Proyecto. Plazo

Reparcelación o Compensación: 4 años para su aprobación

Estudio de Detalle: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

#### CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Aparcamientos: Deberá resolverse el aparcamiento en el interior de la Unidad de Ejecución con al menos 1 aparcamiento por vivienda. Se situará en espacio público al menos un número de plazas de aparcamiento correspondiente al 50% del número de plazas, siendo las dimensiones de las plazas al menos de 4,70 x 1,80 m en aparcamiento en hilera.

Dimensiones mínimas: Las dimensiones de los viales figuran en el plano número NR-5A Alineaciones-Secciones de Viales.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 9

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Cesiones obligatorias: Las definidas en el artículo 215 de estas Normas y por las alineaciones de la documentación gráfica.

Urbanizazio-kargak: kasuan-kasuan urbanizazioa ordenazio-planoetan jasota dagoen bezala egiteko beharrezkoak direnak.

Eraikinen tipologiak:

Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakako etxebizitza.

Gehieneko solairu-kopurua eta erlaitzaren gehieneko garaiera:

Sestra azpitik: I (erdisotoa barne hartuta).

Sestra gainetik: II (behe-solairua barne hartuta).

Erlaitzak eduki ahal duen gehieneko garaiera 7,00 m dira.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Eraikigarritasun-koefizientea: egikaritzapen-unitatearen azalera gordinaren 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Egikaritzapen-unitatearen gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 x 9.453 = 2.363,25 m<sup>2</sup>.

Partzela eraikigarriaren gutxieneko azalera:

Eraikin isolatuan: 500 m<sup>2</sup>.

Binakako etxebizitzan: 1.000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko).

Mugek eduki beharreko gutxieneko neurriak:

Aurrealdeko muga 20,00 metro luze izango da gutxienez; binakako etxebizitza izanez gero, berriz, 15,00 metrora ino murriztu ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

Mugetaraino utzi beharreko tartea:

Fatxadako ildoen NR-6 planoan adierazitakoak.

BESTE PARAMETRO BATZUK: ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK izeneko VI. Tituluan azaldutako Araudi Orokorra aplikatuko da.

#### HIRIGINTZA FITXA. UE2

XEDEA: agiri grafikoetan izen horrekin zehaztuta dagoen bizitegi-erabilerako hiri-lurzoruko arloaren ordenazioa finkatzea; arlo hori Mañuetako iparraldean dago, San Kristobal kalearen eta hiri-lurzorua erabilerako mugaren artean.

ERABILERA:

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza.

Bateragarriak: arau hauen 211.4.a artikuluan sartutakoak.

AZALERA GORDINA: 14.171 m<sup>2</sup>.

JARDUTEKO SISTEMA: konpentsazioa

BETEARRAZTEA:

Proiektua. Epea:

Birzatiitzea edo konpentsazioa: 4 urte onesteko.

Xehetasun-azterlana: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Eraikuntza: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onespina Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:

Aparkalekuak: aparkalekua egikaritzapen-unitatearen barruan sartu behar da, eta gutxienez aparkaleku bana egongo da etxebizitza bakoitzeko. Espazio publikoan aparkatzeko egongo den gutxieneko plaza-kopurua plaza guztien %50 izango da; eta plazan neurriak, ilaran aparkatzeko, 4,70 x 1,80 m izango dira gutxienez.

Gutxieneko dimentsioak: bideen dimentsioak Bideetako sekzioen lerokadurak izeneko NR-5A planoan daude jasota.

GEHIENOKO ETXEBIZITZA KOPURUA: 12

ORDENAZIO SISTEMA:

Nahitaezko lagapenak: arau hauen 215. artikuluan eta agiri grafikoaren lerokadurek zehaztutakoak.

Urbanizazio-kargak: kasuan-kasuan urbanizazioa ordenazio-planoetan jasota dagoen bezala egiteko beharrezkoak direnak.

Eraikinen tipologiak:

Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakako etxebizitza.

Gehieneko solairu-kopurua eta erlaitzaren gehieneko garaiera:

Sestra azpitik: I (erdisotoa barne hartuta).

Sestra gainetik: II (behe-solairua barne hartuta).

Cargas de urbanización: Las necesarias en cada caso para complementar la urbanización según queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación.

Tipologías edificatorias:

Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

BR: I (incluida el semisótano).

SR: II (incluida la baja).

La altura máxima de cornisa admitida es de 7,00 m.

Edificabilidad máxima:

Coefficiente de edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superficie bruta de la Unidad de Ejecución.

Edificabilidad máxima de la U.E.: 0,30 x 9.453 = 2.363,25 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela edificable:

Para edificación aislada: 500 m<sup>2</sup>

Para edificación pareada: 1.000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> por vivienda)

Dimensiones mínimas de linderos:

El lindero frontal tendrá como mínimo 20,00 m de longitud, que podrá reducirse a 15,00 m por vivienda en el caso de viviendas pareadas

Separación a linderos:

Los señalados en el plano NR-6 Líneas de fachada.

OTROS PARÁMETROS: Será de aplicación la Normativa General definida en el Título VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### FICHA URBANÍSTICA. U.E.2

OBJETO: Ordenación del área de Suelo urbano de uso residencial definida en la documentación gráfica con este nombre, situada al Norte del núcleo de Baños de Ebro, comprendida entre la calle San Cristóbal y el límite derecho del Suelo Urbano.

USOS:

Característico: Residencial unifamiliar

Compatibles: Los incluidos en el artículo 211.4.a. de estas Normas

SUPERFICIE BRUTA: 14.171 m<sup>2</sup>.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

EJECUCIÓN:

Proyecto. Plazo

Reparcelación o Compensación: 4 años para su aprobación

Estudio de Detalle: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Aparcamientos: Deberá resolverse el aparcamiento en el interior de la Unidad de Ejecución con al menos 1 aparcamiento por vivienda. Se situará en espacio público al menos un número de plazas de aparcamiento correspondiente al 50% del número de plazas, siendo las dimensiones de las plazas al menos de 4,70 x 1,80 m en aparcamiento en hilera.

Dimensiones mínimas: Las dimensiones de los viales figuran en el plano número NR-5A Alineaciones-Secciones de Viales.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 12

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Cesiones obligatorias: Las definidas en el artículo 215 de estas Normas y por las alineaciones de la documentación gráfica.

Cargas de urbanización: Las necesarias en cada caso para complementar la urbanización según queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación.

Tipologías edificatorias:

Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

BR: I (incluida el semisótano).

SR: II (incluida la baja).

Erlaitzak eduki ahal duen gehieneko garaiera 7,00 m dira.  
Gehieneko eraikigarritasuna:  
Eraikigarritasun-koefizientea: egikaritzapen-unitatearen azalera gordinaren 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Egikaritzapen-unitatearen gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 x 14.171 = 3.542,75 m<sup>2</sup>.

Partzela eraikigarriaren gutxieneko azalera:

Eraikin isolatuan: 500 m<sup>2</sup>.

Binakako etxebizitzan: 1.000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko).

Mugek eduki beharreko gutxieneko neurriak:

Aurrealdeko muga 20,00 metro luze izango da gutxienez: binakako etxebizitza izanez gero, berriz, 15,00 metroraino murriztu ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

Mugetaraino utzi beharreko tartea:

Fatxadako ildoen NR-6 planoan adierazitakoak.

BESTE PARAMETRO BATZUK: ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK izeneko VI. Tituluan azaldutako Araudi Orokorra aplikatuko da.

### HIRIGINTZA FITXA. UE3

XEDEA: agiri grafikoetan izen horrekin zehaztuta dagoen bizitegi-erabilerako hiri-lurzoruko arloaren ordenazioa finkatzea; arlo hori Mañuetako iparraldean dago, San Kristobal kalearen eta hiri-lurzorua eskuineko mugaren artean.

ERABILERA:

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza.

Bateragarriak: arau hauen 211.4.a artikuluan sartutakoak.

AZALERA GORDINA: 2.888 m<sup>2</sup>.

JARDUTEKO SISTEMA: konpentsazioa

BETEARRAZTEA:

Proiektua. Epea:

Birzitatzea edo konpentsazioa: 4 urte onesteko.

Xehetasun-azterlana: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Eraikuntza: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onespena Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:

Aparkalekuak: aparkalekua egikaritzapen-unitatearen barruan sartu behar da, eta gutxienez aparkaleku bana egongo da etxebizitza bakoitzeko. Espazio publikoan aparkatzeko egongo den gutxieneko plaza-kopurua plaza guztien %50 izango da; eta plazen neurriak, ilaran aparkatzeko, 4,70 x 1,80 m izango dira gutxienez.

Gutxieneko dimentsioak: bideen dimentsioak Bideetako sekzioen lerrokatuak izeneko NR-5A planoan daude jasota.

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA: 4

ORDENAZIO SISTEMA:

Nahitaezko lagapenak: arau hauen 215. artikuluan eta agiri grafikoan lerrokatuak zehaztutakoak.

Urbanizazio-kargak: kasuan-kasuan urbanizazioa ordenazio-planoetan jasota dagoen bezala egiteko beharrezkoak direnak.

Eraikinen tipologia:

Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakako etxebizitza.

Gehieneko solairu-kopurua eta erlaitzaren gehieneko garaiera:

Sestra azpitik: I (erdisotoa barne hartuta).

Sestra gainetik: II (behe-solairua barne hartuta).

Erlaitzak eduki ahal duen gehieneko garaiera 7,00 m dira.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Eraikigarritasun-koefizientea: egikaritzapen-unitatearen azalera gordinaren 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Egikaritzapen-unitatearen gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 x 2.888 = 866,4 m<sup>2</sup>.

Partzela eraikigarriaren gutxieneko azalera:

Eraikin isolatuan: 500 m<sup>2</sup>.

Binakako etxebizitzan: 1.000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko).

La altura máxima de cornisa admitida es de 7,00 m.

Edificabilidad máxima:

Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superficie bruta de la Unidad de Ejecución.

Edificabilidad máxima de la U.E.: 0,30 x 14.171 = 3.542,75 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela edificable:

Para edificación aislada: 500 m<sup>2</sup>

Para edificación pareada: 1.000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> por vivienda)

Dimensiones mínimas de linderos:

El lindero frontal tendrá como mínimo 20,00 m de longitud, que podrá reducirse a 15,00 m por vivienda en el caso de viviendas pareadas

Separación a linderos:

Los señalados en el plano NR-6 Líneas de fachada.

OTROS PARÁMETROS: Será de aplicación la Normativa General definida en el Título VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

### FICHA URBANÍSTICA. U.E.3

OBJETO: Ordenación del área de Suelo urbano de uso residencial definida en la documentación gráfica con este nombre, situada al Norte del núcleo de Baños de Ebro, comprendida entre la calle San Cristóbal y el límite derecho del Suelo Urbano.

USOS:

Característico: Residencial unifamiliar

Compatibles: Los incluidos en el artículo 211.4.a. de estas Normas

SUPERFICIE BRUTA: 2.888 m<sup>2</sup>.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

EJECUCIÓN:

Proyecto. Plazo

Reparcelación o Compensación: 4 años para su aprobación

Estudio de Detalle: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Aparcamientos: Deberá resolverse el aparcamiento en el interior de la Unidad de Ejecución con al menos 1 aparcamiento por vivienda. Se situará en espacio público al menos un número de plazas de aparcamiento correspondiente al 50% del número de plazas, siendo las dimensiones de las plazas al menos de 4,70 x 1,80 m en aparcamiento en hilera.

Dimensiones mínimas: Las dimensiones de los viales figuran en el plano número NR-5A Alineaciones-Secciones de Viales.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 4

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Cesiones obligatorias: Las definidas en el artículo 215 de estas Normas y por las alineaciones de la documentación gráfica.

Cargas de urbanización: Las necesarias en cada caso para complementar la urbanización según queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación.

Tipologías edificatorias:

Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

BR: I (incluida el semisótano).

SR: II (incluida la baja).

La altura máxima de cornisa admitida es de 7,00 m.

Edificabilidad máxima:

Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superficie bruta de la Unidad de Ejecución.

Edificabilidad máxima de la U.E.: 0,30 x 2.888 = 866,4 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela edificable:

Para edificación aislada: 500 m<sup>2</sup>

Para edificación pareada: 1.000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> por vivienda)

Mugek eduki beharreko gutxieneko neurriak:

Aurrealdeko muga 20,00 metro luze izango da gutxienez; bina-kako etxebizitza izanez gero, berriz, 15,00 metrora ino murriztu ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

Mugetaraino utzi beharreko tartea:

Fatxadako ildoen NR-6 planoan adierazitakoak.

BESTE PARAMETRO BATZUK: ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK izeneko VI. Tituluan azaldutako Araudi Orokorra aplikatuko da.

#### HIRIGINTZA FITXA. UE4

XEDEA: udalerrian, Gizarte Ekipamenduko Sistema Orokorra zehaztea, udal-hilerri berria eraiki ahal izateko, orain dagoen hilerrian ez baitago toki gehiagorik. Udalak erosiko duen partzela jabetza pribatua da, finkatu gabeko hiri-lurzoruko arlo batean dago, eta agiri grafikoetan izen horrekin agertzen da; Mañuetako hegoaldean dago, eta Mañueta eta Elciego lotzen dituen errepideetik iristen da bertara.

ERABILERAK:

Berezkoa: hilerria.

AZALERA GORDINA: 2.685 m<sup>2</sup>.

BETEARAZTEA:

Proiektua. Epea:

Xehetasun-azterlana: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Eraikuntza: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onospena Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:

Gutxieneko dimentsioak: bideen dimentsioak Bideetako sekzioen lerrokadurak izeneko NR-5A planoan daude jasota.

ORDENAZIO SISTEMA:

Nahitaezko lagapenak: agiri grafikoetako lerrokadurek zehaztutakoak.

Urbanizazio-kargak: kasuan-kasuan urbanizazioa ordenazio-planoetan jasota dagoen bezala egiteko beharrezkoak direnak.

Gehieneko solairu-kopurua eta erlaitzaren gehieneko garaiera:

Sestra azpitik: II. Erlaitzak eduki ahal duen gehieneko garaiera 7,00 m dira.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Hilerriko proiektu berezian, eraikin osagarrien okupaziokoa eta eraikigarritasun-koefizientea finkatuko dira.

Gehieneko eraikigarritasun-koefizientea: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,25 x 2.685 = 671,25 m<sup>2</sup>.

Mugetaraino utzi beharreko tartea: fatxadako ildoen NR-6 planoan adierazitakoak.

#### HIRIGINTZA FITXA. SUR1

XEDEA: agiri grafikoetan izen horrekin zehaztuta dagoen bizitegi-erabilera mistoko eta upategietako hiri-lurzoruko arloaren ordenazioa finkatzea.

ERABILERAK:

Berezkoa: bizitegiak, ardo-egileen upategiak.

Bateragarriak: arau hauen 212.4.a artikuluan sartutakoak.

AZALERA GORDINA: 29.017 m<sup>2</sup>.

JARDUTEKO SISTEMA: plan partzialak zehaztuko du.

SEKTOREA GARATZEA:

Proiektua. Epea:

Plan partziala: 4 urte onesteko.

Birzaitzea edo konpentsazioa: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Eraikigarritasuna: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onospena Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

PLAN PARTZIALAK ETA URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:

Dimensiones mínimas de linderos:

El lindero frontal tendrá como mínimo 20,00 m de longitud, que podrá reducirse a 15,00 m por vivienda en el caso de viviendas pareadas

Separación a linderos:

Los señalados en el plano NR-6 Líneas de fachada.

OTROS PARÁMETROS: Será de aplicación la Normativa General definida en el Título VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### FICHA URBANÍSTICA. U.E.4

OBJETO: Dotación al municipio de un Sistema General de Equipamiento Comunitario para la construcción de un nuevo cementerio municipal al haberse agotado la capacidad del actual. Se trata de una parcela de propiedad privada, que comparará el Ayuntamiento, que esta situada en un área de Suelo urbano no consolidado, y definida en la documentación gráfica con este nombre, situada al Sur del núcleo de Baños de Ebro y con acceso desde la carretera que une Baños de Ebro con El Ciego.

USOS:

Característico: Cementerio.

SUPERFICIE BRUTA: 2.685 m<sup>2</sup>.

EJECUCIÓN:

Proyecto. Plazo

Estudio de Detalle: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Dimensiones mínimas: Las dimensiones de los viales figuran en el plano número NR-5A Alineaciones-Secciones de Viales.

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Cesiones obligatorias: Las definidas por las alineaciones de la documentación gráfica.

Cargas de urbanización: Las necesarias para complementar la urbanización según queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación.

Número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

BR: II. La altura máxima de cornisa admitida es de 7,00 m.

Edificabilidad máxima:

El proyecto específico del cementerio fijará los coeficientes de edificabilidad y de ocupación de las edificaciones auxiliares.

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 0,25 x 2.685 = 671,25 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos: Los señalados en el plano NR-6 Líneas de Fachada.

#### FICHA URBANÍSTICA. S.U.R.1

OBJETO: Ordenación del área de Suelo urbano de uso mixto residencial y bodegas definida en la documentación gráfica con este nombre.

USOS:

Característico: Residencial, bodega de cosechero.

Compatibles: Los incluidos en el artículo 212.4.a. de estas Normas.

SUPERFICIE BRUTA: 29.017 m<sup>2</sup>.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: A determinar por el Plan Parcial DESARROLLO DEL SECTOR:

Proyecto. Plazo

Plan Parcial: 4 años para su aprobación

Reparcelación o Compensación: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Bideetatik hiri-bilbera sartzeko lotuneak: Plan Partzialean sektorea eta hiri-bilbera lotzeko lotuneak jaso beharko dira; eta San Vicente kalea luzatuz lotuko dira bi alderdiak.

Aparkalekuak: aparkalekua egikaritzapen-unitatearen barruan sartu beharko da, eta gutxienez aparkaleku bana egongo da etxebizitza bakoitzeko. Espazio publikoan aparkatzeko egongo den gutxienez plaza-kopurua plaza guztien %50 izango da; eta plazen neurriak, ilaran aparkatzeko, 4,70 x 1,80 m izango dira gutxienez.

GEHIENENKO ETXEBIZITZA KOPURUA: 28

ORDENAZIO SISTEMA:

Eraikinen tipologia: eraikin isolatua.

Eraikigarritasuna: azalera gordinaren 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sektorearen gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 x 26.176 = 7.852,80 m<sup>2</sup>.

ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK:

Gehieneko solairu-kopurua:

Sestra azpitik: I (erdisotoa barne hartuta).

Sestra gainetik: II (behe-solairua barne hartuta).

Beste parametro batzuk: plan partzialak zehaztuko du.

Plan partziala idazten den unean, uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen-erloto eraginei buruzko azterlan bat egin beharko da, uholde-kota finkatzeko, 500 urtetan uholdeak izateko birgertatze-aldia kontuan izanda; horrenbestez, kota horren azpitik ezin izango da eraikinik egin, eta, hartara, behar den atzerapena zehaztuko da.

Zehaztutako kota gaindituz baina oraingo arroa eta ibaiertza errespetatuz jardueraren bat egiteko asmorik bada, azterlanean, obra horren ingurumen-erloto eragina eta aldameneko lursailetan eragin ditzakeen kalteak azaldu beharko dira; era berean, alderdi horiek sartu beharko dira Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzari eskatu behar zaizkion eta ur-erloto legeriak eskatzen dituen administrazioko baimenak izapidetzean.

**HIRIGINTZA FITXA. SUI- 1. UPATEGIAK**

XEDEA:

Arau hauek industriako-upategietako erabilera duen lurzoru urbanizagarrian (SUI-1, Upategiak izenekoan) aplikatuko dira, arau hauen Kalifikazio xehatua izeneko NR-4 planoan azaldutako mugen arabera.

ERABILERA:

Ardo-egileen upategiak.

AZALERA GORDINA: 31.150 m<sup>2</sup>.

JARDUTEKO SISTEMA: plan partzialak zehaztuko du.

SEKTOREA GARATZEA:

Proiektua. Epea:

Plan partziala: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Birzatatzea edo konpentsazioa: 5 urte onesteko.

Eraikuntza: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onespina Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

**PLAN PARTZIALAK ETA URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:**

Bideetatik hiri-bilbera sartzeko lotuneak: sektorea eta hiri-bilbera lotuko dituzten kaleak plan partzialean jaso beharko dira; honako hauek izango dira:

San Vicente kalearen luzapena.

A kalea

F kalea (luzatutako bidea gutxi gorabeherakoa da)

Nahitaezko lagapenen kokapena: kokapena gutxi gorabeherakoa da, baina, dena dela, lagapenek elkarrekin egon behar dute

ORDENAZIO SISTEMA:

Eraikinen tipologia:

- Pabilioi isolatuak.

Eraikigarritasun-koefizientea: irabazizko erabilera bideratutako sektorearen guztizko azalaren 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Lerrokadurak eta sestrak: plan partzialean ezarriko ditu.

Atzeraemanguneak: plan partzialak zehaztuko ditu.

Gutxienezko partzelen neurriak: plan partzialak zehaztuko ditu.

Conexiones de viales a trama urbana: El Plan Parcial contemplará la conexión del sector con la trama urbana a través de la prolongación de la calle de San Vicente.

Aparcamientos: Deberá resolverse el aparcamiento en el interior de la Unidad de Ejecución con al menos 1 aparcamiento por vivienda. Se situará en espacio público al menos un número de plazas de aparcamiento correspondiente al 50% del número de plazas, siendo las dimensiones de las plazas al menos de 4,70 x 1,80 m en aparcamiento en hilera.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 28

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Tipologías edificatorias: Edificación aislada.

Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superficie bruta.

Edificabilidad máxima del Sector: 0,30 x 26.176 = 7.852,80 m<sup>2</sup>.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS:

Número máximo de plantas:

BR: I (incluida el semisótano)

SR: II (Incluida la baja)

Otros parámetros: A determinar por el Plan Parcial

En el momento de redacción del Plan Parcial habrá que elaborar un estudio de inundabilidad y de afecciones medioambientales, con objeto de definir la cota de inundación para la avenida de 500 años de periodo de retorno, por debajo de la cual no se deberán ubicar las edificaciones, marcando así el retiro necesario.

Ante eventuales actuaciones tendentes a superar dicha cota que pudieran proponerse siempre respetando el actual cauce y sus riberas deberá el estudio incluir tanto las afecciones ambientales como los posibles perjuicios a terrenos resultantes, aspectos que deberán ser incluidos en el trámite de las previas autorizaciones administrativas que, exigidas por la legislación en materia de aguas, deberán solicitarse ante la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

**FICHA URBANÍSTICA. S.U.I.- 1 BODEGAS**

OBJETO:

Serán de aplicación estas Normas en el suelo Urbanizable de Uso Industrial-Bodegas, denominado SUI-1 (Bodegas), con arreglo a la delimitación grafiada en el plano correspondiente NR-4, Calificación Pormenorizada, de las presentes Normas.

USO:

Bodegas de Cosechero.

SUPERFICIE BRUTA: 31.150 m<sup>2</sup>.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: A determinar por el Plan Parcial

DESARROLLO DEL SECTOR:

Proyecto. Plazo

Plan Parcial: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Reparcelación o Compensación: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

**CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

Conexiones de viales a trama urbana: El Plan Parcial contemplará la conexión del sector con la trama urbana a través de las calles:

Prolongación de la calle de San Vicente.

Calle A

Calle F (su vial prolongación es orientativo)

Localización cesiones obligatorias: La localización es orientativa, pero si deben estar juntas las cesiones.

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Tipologías edificatorias:

- Pabellones aislados.

Coeficiente de Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superficie total destinada a uso lucrativo del sector.

Alineaciones y rasantes: Las que establezca el Plan Parcial.

Retranqueos: A definir por el Plan Parcial.

Dimensiones de las parcelas mínimas: A definir por el Plan Parcial.

Itxiturak: Bideekin edo beste espazio publiko batzuekin muga egiten duten partzelen itxiturek diseinu berekoak izan beharko dute, eta hori plan partzialetan eta urbanizatzeko proiektuetan zehaztu beharko da. Itxituren funtsezko ezaugarriak hauek izango dira:

Itxitura sendoa, 1,00 metroko garaierakoa; itxituraren gainerako atala gardena izango da (burdin hesia, sarea, e.a.) eta gehienez 2,00 metroko garaiera izango du.

Gainerako parametroak plan partzialean zehaztuko dira.

Plan partziala idazten den unean, uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen-erlako eraginei buruzko azterlan bat egin beharko da, uholde-kota finkatzeko, 500 urtetan uholdeak izateko birgertatze-aldia kontuan izanda; horrenbestez, kota horren azpitik ezin izango da eraikinik egin, eta, hartara, behar den atzerapena zehaztuko da.

Zehaztutako kota gaindituz baina oraingo arroa eta ibaiertza errespetatuz jardueraren bat egiteko asmorik bada, azterlanean, obra horren ingurumen-erlako eragina eta aldameneko lursailletan eragin ditzakeen kalteak azaldu beharko dira; era berean, alderdi horiek sartu beharko dira Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzari eskatu behar zaizkion eta ur-erlako legeriak eskatzen dituen administrazioko baimenak izapidetzean.

#### **HIRIGINTZA FITXA. SUI-2. UPATEGIAK**

**XEDEA:**

Arau hauek industriako-upategietako erabilera duen lurzoru urbanizagarrian (SUI-2, Upategiak izenekoan) aplikatuko dira, arau hauen Kalifikazio xehatua izeneko NR-4 planoan azalduko mugen arabera.

**ERABILERA:**

Ardo-egileen upategiak.

AZALERA GORDINA: 19.005 m<sup>2</sup>.

JARDUTEKO SISTEMA: plan partzialak zehaztuko du.

**SEKTOREA GARATZEA:**

Proiektua. Epea:

Plan partziala: 4 urte onesteko.

Urbanizazioa: 5 urte onesteko.

Birzaitzea edo konpentsazioa: 5 urte onesteko.

Eraikuntza: 8 urte lizentzia eskatzeko.

Kasu guztietan, Arau Subsidiarioen behin betiko onespina Arabako Lurralde Historiko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hasita zenbatu behar dira urteak.

**PLAN PARTZIALAK ETA URBANIZAZIO PROIEKTUAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:**

Bideetatik hiri-bilbera sartzeko lotuneak: sektorea eta hiri-bilbera lotuko dituzten kaleak plan partzialean jaso beharko dira; honako hauek izango dira: Samaniegotik Mañuetara doan errepidea.

Igerilekuetako errepidea.

Nahitaezko lagapenen kokapena: kokapena gutxi gorabeherakoa da, baina, dena dela, lagapenek elkarrekin egon behar dute

**ORDENAZIO SISTEMA:**

Eraikinen tipologiak:

- Pabilioi isolatuak.

Eraikigarritasun-koefizientea: irabazizko erabilera bideratutako sektorearen guztizko azaleraren 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Lerrokadurak eta sestrak: plan partzialean ezarriko ditu.

Atzeraemanguneak: plan partzialak zehaztuko ditu.

Gutxieneko partzelen neurriak: plan partzialak zehaztuko ditu.

Itxiturak: Bideekin edo beste espazio publiko batzuekin muga egiten duten partzelen itxiturek diseinu berekoak izan beharko dute, eta hori plan partzialetan eta urbanizatzeko proiektuetan zehaztu beharko da. Itxituren funtsezko ezaugarriak hauek izango dira:

Itxitura sendoa, 1,00 metroko garaierakoa; itxituraren gainerako atala gardena izango da (burdin hesia, sarea, e.a.) eta gehienez 2,00 metroko garaiera izango du.

Gainerako parametroak plan partzialean zehaztuko dira.

Plan partziala idazten den unean, uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen-erlako eraginei buruzko azterlan bat egin beharko da, uholde-kota finkatzeko, 500 urtetan uholdeak izateko birgertatze-aldia kontuan izanda; horrenbestez, kota horren azpitik ezin izango da eraikinik egin, eta, hartara, behar den atzerapena zehaztuko da.

Zehaztutako kota gaindituz baina oraingo arroa eta ibaiertza errespetatuz jardueraren bat egiteko asmorik bada, azterlanean, obra horren ingurumen-erlako eragina eta aldameneko lursailletan eragin

Los cerramientos: de las parcelas que den a viales u otros espacios públicos responderán a un diseño único que establecerán los correspondientes planes parciales y los proyectos de urbanización. Sus características básicas son las siguientes:

Cierre macizo de 1,00 m de altura, y el resto del cierre hasta una altura máxima de 2,00 m será diáfano (verja, malla, etc.)

El resto de parámetros serán definidos por el Plan Parcial.

En el momento de redacción del Plan Parcial habrá que elaborar un estudio de inundabilidad y de afecciones medioambientales, con objeto de definir la cota de inundación para la avenida de 500 años de período de retorno, por debajo de la cual no se deberán ubicar las edificaciones, marcando así el retiro necesario.

Ante eventuales actuaciones tendentes a superar dicha cota que pudieran proponerse siempre respetando el actual cauce y sus riberas deberá el estudio incluir tanto las afecciones ambientales como los posibles perjuicios a terrenos resultantes, aspectos que deberán ser incluidos en el trámite de las previas autorizaciones administrativas que, exigidas por la legislación en materia de aguas, deberán solicitarse ante la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

#### **FICHA URBANÍSTICA. S.U.I.- 2 BODEGAS**

**OBJETO:**

Serán de aplicación estas Normas en el suelo Urbanizable de Uso Industrial-Bodegas, denominado SUI-2 (Bodegas), con arreglo a la delimitación grafiada en el plano correspondiente NR-4, Calificación Pormenorizada, de las presentes Normas.

**USO:**

Bodegas de Cosechero.

SUPERFICIE BRUTA: 19.005 m<sup>2</sup>.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: A determinar por el Plan Parcial

**DESARROLLO DEL SECTOR:**

Proyecto. Plazo

Plan Parcial: 4 años para su aprobación

Urbanización: 5 años para su aprobación

Reparcelación o Compensación: 5 años para su aprobación

Edificación: 8 años para solicitud de licencia

En todos los casos se cuentan los años a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

**CONDICIONES A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

Conexiones de viales a trama urbana: El Plan Parcial contemplará la conexión del sector con la trama urbana a través de las calles: Carretera de Samaniego a Baños de Ebro.

Calle de las Piscinas.

Localización cesiones obligatorias: La localización es orientativa, pero si deben estar juntas las cesiones.

**SISTEMA DE ORDENACIÓN:**

Tipologías edificatorias:

- Pabellones aislados.

Coefficiente de Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superficie total destinada a uso lucrativo del sector.

Alineaciones y rasantes: Las que establezca el Plan Parcial.

Retranqueos: A definir por el Plan Parcial.

Dimensiones de las parcelas mínimas: A definir por el Plan Parcial.

Los cerramientos: de las parcelas que den a viales u otros espacios públicos responderán a un diseño único que establecerán los correspondientes planes parciales y los proyectos de urbanización. Sus características básicas son las siguientes:

Cierre macizo de 1,00 m de altura, y el resto del cierre hasta una altura máxima de 2,00 m será diáfano (verja, malla, etc.)

El resto de parámetros serán definidos por el Plan Parcial.

En el momento de redacción del Plan Parcial habrá que elaborar un estudio de inundabilidad y de afecciones medioambientales, con objeto de definir la cota de inundación para la avenida de 500 años de período de retorno, por debajo de la cual no se deberán ubicar las edificaciones, marcando así el retiro necesario.

Ante eventuales actuaciones tendentes a superar dicha cota que pudieran proponerse siempre respetando el actual cauce y sus riberas deberá el estudio incluir tanto las afecciones ambientales co-



ditzakeen kalteak azaldu beharko dira; era berean, alderdi horiek sartu beharko dira Eusko Jaurilaritzaren Ur Zuzendaritzari eskatu behar zaizkion eta ur-arloko legeriak eskatzen dituen administrazio baimenak izapidetzean.

#### IX. TITULUA.- SISTEMA OROKORREN HIRIGINTZAKO ARAU ESPEZIFIKOAK

217. artikulua.- Komunitate-ekipamenduko sistema orokorrak.

1.- Helburua: Ordenantzaren arabera, Mañuetak gaur egun duen komunitate-ekipamenduaren leku- eta eraikuntza-ezaugarriak mantendu behar dira. Ordenantza-planoan OR6 bezala ageri da.

2.- Komunitate-ekipamendu erlijiosoa.

- Baimendutako erabilerak

Gaur egun daudenak finkatuko dira.

- Aplikatu daitezkeen hirigintza-baldintzak eta parametroak

Gaur egungo eraikuntzak finkatuko dira.

Baimendutako eraikuntzako esku-hartzeak:

a) Antiaguako Ama Birjinaren parroquia eta San Kristobal ermitan Araudi honetako X. Tituluan ezarritakoa bete beharko da.

b) Elizari atxikitako eraikina aldatzeko edozein motatako esku-hartzeak egin ahal izango dira, betiere, solairu-kopurua handitzen ez bada eta garaiera eta atzemandako lurzorua zabaltzen ez bada.

Halaber, eraikinak berreraikitze esku-hartzeak egin ahal izango dira, eta oin berriko eraikinak egiteko obrak ere bai, baina aurreko paragrafoan adierazitako parametroak zabaltzen ez badira eta eraikina orain dagoen toki berean berreraikitzen bada.

c) Gaur egun eraiki gabe dagoen lursaila espazio libre pribatu gisa erabiliko da.

3.- Administrazio Publikoaren (Udalaren) komunitate-ekipamendua.

- Baimendutako erabilerak

Udal-administrazioari dagozkion Administrazio Publikoaren erabilerak eta komunitate-ekipamenduko eta/edo zerbitzuetako erabilerak baimenduta daude.

- Aplikatu daitezkeen hirigintza-baldintzak eta parametroak

"OR1 gunea, eraikin multzokatuko bizitegi-zona" izeneko artikuluan ezarritako araudia aplikatuko da (baimendutako erabilerei dagokiena alde batera utzita).

4.- Laguntza- eta kultura-arloko komunitate-ekipamendua.

- Baimendutako erabilerak

Laguntza- eta kultura-arloko ekipamenduen erabilerak baimenduta daude.

- Aplikatu daitezkeen hirigintza-baldintzak eta parametroak

"OR1 gunea, eraikin multzokatuko bizitegi-zona" izeneko artikuluan ezarritako araudia aplikatuko da (baimendutako erabilerei dagokiena alde batera utzita).

5.- Hezkuntza-arloko komunitate-ekipamendua.

- Baimendutako erabilerak

Hezkuntza-arloko ekipamenduaren erabilera baimenduta dago.

- Aplikatu daitezkeen hirigintza-baldintzak eta parametroak

"OR2 gunea, eraikin isolatuko bizitegi-zona" izeneko artikuluan ezarritako araudia aplikatuko da (baimendutako erabilerei dagokiena alde batera utzita).

6.- Kirol-arloko komunitate-ekipamendua

- Baimendutako erabilerak

Kirol-arloko ekipamendua berezko erabilera modura baimenduta dago, eta, gainera, hori garatzeko beharrezkoak izan daitezkeen gainerako erabilera osagarriak ere baimenduta daude.

- Aplikatu daitezkeen hirigintza-baldintzak eta parametroak

a) Pilotalekuan era guztietako eraikuntzako esku-hartzeak egin daitezke, betiere, oraingo eraikinaren garaiera eta okupazioa handitzen ez bada.

Era berean, eraikinak berreraikitze eta oin berriko eraikinak egiteko obrak baimenduta daude, baina eraikina orain dagoen toki berean egiten bada.

mo los posibles perjuicios a terrenos resultantes, aspectos que deberán ser incluidos en el trámite de las previas autorizaciones administrativas que, exigidas por la legislación en materia de aguas, deberán solicitarse ante la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

#### TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 217.- Sistemas generales de Equipamiento Comunitario.

1.- Objeto : La ordenanza consiste en el mantenimiento de las características espaciales y edificatorias del equipamiento comunitario actual de Baños de Ebro. Se delimita en el plano de Ordenanzas como OR6.

2.- Equipamiento comunitario religioso

- Usos autorizados

Se consolidan los usos actualmente existentes.

- Condiciones y parámetros urbanísticos aplicables

Se consolidan las edificaciones actuales.

Intervenciones constructivas autorizadas:

a) En la Parroquia de Nuestra Señora de la Antigua y en la Ermita de San Cristóbal se estará a lo prevenido en el Título X de estas Normas.

b) En el edificio anexo a la Parroquia podrá efectuarse cualquier intervención de modificación que no conlleve ampliación del número de plantas, de la altura y de la ocupación del suelo.

Asimismo se autorizan las intervenciones de reedificación, y de nueva planta siempre que no generen ampliaciones de los parámetros señalados en el párrafo anterior y el edificio se ubique en su lugar actual.

c) El terreno ineditado actualmente se destinará a espacio libre privado.

3.- Equipamiento comunitario de Administración Pública (Ayuntamiento)

- Usos autorizados

Se autorizan los usos de la Administración Pública y de equipamiento comunitario y/o servicios cuya prestación corresponda a la administración municipal.

- Condiciones y parámetros urbanísticos aplicables

Será de aplicación la normativa (excepto lo concerniente a los usos autorizados) establecida en el artículo "Zona OR1, Zona Residencial de Edificación Agrupada".

4.- Equipamiento Comunitario Asistencial y Cultural.

- Usos autorizados

Se autorizan los usos de equipamientos asistencial y cultural.

- Condiciones y parámetros urbanísticos aplicables

Será de aplicación la normativa (excepto lo concerniente a los usos autorizados) establecida en el artículo "Zona OR1, Zona Residencial de Edificación Agrupada".

5.- Equipamiento Comunitario Docente.

- Usos autorizados

Se autoriza el uso de equipamiento docente.

- Condiciones y parámetros urbanísticos aplicables

Será de aplicación la normativa (excepto lo concerniente a los usos autorizados) establecida en el artículo "Zona OR2, Zona residencial de edificación aislada".

6.- Equipamiento Comunitario Deportivo

- Usos autorizados

Se autorizan como uso característico el equipamiento deportivo, admitiéndose además todos aquellos otros usos complementarios que sean precisos para el normal desarrollo de aquel.

- Condiciones y parámetros urbanísticos aplicables

a) En el frontón podrá efectuarse cualquier intervención constructiva que no conlleve incremento de la altura ni de la ocupación de la edificación actual.

Asimismo se autorizan las intervenciones de reedificación, y de nueva planta siempre que el edificio se ubique en su lugar actual.

b) Igerilekuen gunean honako parametro hauek aplikatuko dira:

Azalera eraikigarria: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Okupazioa:

Eraikinak ezin izango du %30 gainditu.

Estali gabeko instalazioen okupazioa librea izango da.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala behar denean, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien legedian ezarritakoak ere.

7.- Komunitate-ekipamendua, hilerria.

Hilerriko ekipamendua berezko erabilerara modura baimendu dago, eta erabilerara hori behar bezala garatzeko beharrezkoak diren gainarazketak ez dira.

Ez da baldintzarik ez parametrarik finkatu eraikinak eta instalazioak arautzeko.

Ez da baldintzarik ez parametrarik finkatu eraikinak eta instalazioak arautzeko.

8.- Arau hauetan proposatutako plan partzialen nahitaezko lagapenen ondorioz sortzen den komunitate-ekipamenduaren erabilerara eta hirigintza-parametroak plan partzial horiek garatzean arautuko da.

218. artikulua.- Bide-komunikazioen sistema orokorra.

Baimendutako erabilerak

Ibilgailuen trafikoko bideak.

Oinezkoen ibilbideak.

Azalerako aparkalekuak.

Babeserako berdeguneak.

Baimendutako instalazioak eta eraikinak.

Emandako erabileraren helburuak betetzeko beharrezko direnak.

219. artikulua.- Ibai-ibilguren sistema orokorra.

Sistema honetan, udalerrian dauden ibaiak eta errekek sartu dira.

Horiek arautzeko Arabako Foru Aldundiaren araudiak eta Eboko Ur Konfederazioak zehaztutakoa bete beharko da.

#### X. TITULUA.- BABES ARAUAK

220. artikulua.- Garraio- eta komunikazio-sareak (errepideak) babestea.

Unean-unean, indarrean dagoen legeria espezifikoko ezarritakoa aplikatuko da, batez ere, Arabako Foru Aldundiaren Errepubliketako Zuzendaritzak xedatutakoa; eta horiek aldaketaren bat egiten badio, artikulu honetan ezarritakoari, artikulu hauek ildo horretan aldatuko dira.

Errepideetako babeseko zona, hiri-lurzoruan.

Partzelaren itxuratik eta eraikinetik errepidearen ardatzeraino utzi beharreko tartea:

Errepidearen ardatzetik partzelaren itxitaraino utzi beharreko tartea: 8,0 m.

Errepidearen ardatzetik eraikineraino utzi beharreko tartea: 11,0 m.

Tarte horiek honela banatzen dira:

Galtzada: 3,5 m.

Bazterbidea: 2,5 m.

Espaloia: 2,0 m. Partzelaren itxitura.

Eraikinaren atzeraemangunea: 3,0 m. Eraikina

Errepideetako babeseko zona, lurzoru urbanizagarrian.

Partzelaren itxuratik eta eraikinetik errepidearen ardatzeraino utzi beharreko tartea:

Errepidearen ardatzetik partzelaren itxitaraino utzi beharreko tartea: 8,5 m.

Errepidearen ardatzetik eraikineraino utzi beharreko tartea: 11,5 m.

Tarte horiek honela banatzen dira:

Galtzada: 3,5 m.

Errepide-ertzeko erretena: 0,5 m.

Bazterbidea: 2,5 m.

Espaloia: 2,0 m. Partzelaren itxitura.

Eraikinaren atzeraemangunea: 3,0 m. Eraikina

b) En la zona de las piscinas serán de aplicación los siguientes parámetros:

Superficie edificable: 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación:

La edificación no podrá sobrepasar el 30%

La ocupación de las instalaciones no cubiertas será libre.

Los parámetros no regulados en este apartado 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.

7.- Equipamiento comunitario, cementerio.

Se autoriza como uso característico el de equipamiento de cementerio, admitiéndose todos aquellos otros que sean precisos para el normal desarrollo de aquél.

No se establecen condiciones y parámetros reguladores de las construcciones e instalaciones.

No se establecen condiciones y parámetros reguladores de las construcciones e instalaciones.

8.- El equipamiento comunitario que surja de las cesiones obligatorias de los planes parciales propuestos en estas Normas, tendrá regulado su uso y sus parámetros urbanísticos en el desarrollo de dichos planes parciales.

Artículo 218.- Sistema general de Comunicaciones Viarias.

Usos autorizados:

Viales de tráfico rodado

Itinerarios peatonales

Aparcamientos en superficie

Zonas verdes de protección

Instalaciones y construcciones permitidas

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 219.- Sistema general de cauces fluviales.

Se recogen en este sistema los ríos y arroyos del municipio.

La regulación vendrá determinada por la normativa de la Diputación Foral de Álava y de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

#### TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 220.- Protección de las Redes de Transportes y Comunicaciones (Carreteras).

Se regirán por la legislación específica vigente en cada momento, en especial la establecida por la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, que en caso de introducir modificaciones en alguno de los extremos contemplados en este artículo, se entenderán éstos también modificados en el mismo sentido.

Zona de Protección de las Carreteras en Suelo Urbano.

Distancias del cierre de parcela y de la edificación al eje de la carretera.

Distancia del eje de la carretera al cierre de parcela: 8,0 m.

Distancia del eje de la carretera a la edificación: 11,0 m.

Estas distancias corresponden a:

Calzada: 3,5 m.

Arcén: 2,5 m.

Acera: 2,0 m. Cierre de parcela.

Retranqueo edificación: 3,0 m. Edificación

Zona de Protección de las Carreteras en Suelo Urbanizable.

Distancias del cierre de parcela y de la edificación al eje de la carretera.

Distancia del eje de la carretera al cierre de parcela: 8,5 m.

Distancia del eje de la carretera a la edificación: 11,5 m.

Estas distancias corresponden a:

Calzada: 3,5 m.

Caz: 0,5 m.

Arcén: 2,5 m.

Acera: 2,0 m. Cierre de parcela

Retranqueo edificación: 3,0 m. Edificación

Errepideetako babeseko zona, lurzoru urbanizaezinean.

Galtzadaren kanpooko ertzetik eraikineraino utzi beharreko artea: 25 m

221. artikulua.- Bide publikoak babestea.

Unean-unean, indarrean dagoen legeriak ezarritakoa aplikatuko da, batez ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Errekaertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean xedatutakoa; eta horiek aldatetaren bat egiten badiote artikulua honetan ezarritakoari, artikulua hauek ildo horretan aldatuko dira.

1.- Hirigintza-arloaren arabera, ertzak zonetan banatzea.

a) Landa-eremuko ertzak.

b) Hiriarteko azpiegiturek (errepideek, trenbideak) betetzen dituzten ertzak.

c) Garatutako hiri-arloetako ertzak.

d) Hirigintza-arloan garapen berria izateko aukera duten ertzak

2.- Hirigintza-arloaren arabera, ertzak ordenatzeko irizpideak.

a) Landa-eremuko ertzak

Gutxieneko atzerapena utziko da ibilgu publikoko mugatze-lerroaraino:

- 100 metro Ebro ibairaino.
- 30 metro Mesón errekaraino (San Martín ibaia).
- 15 metro Salado errekaraino.

b) Hiriarteko azpiegiturek (errepideek, trenbideak) betetzen dituzten ertzak.

Gutxieneko atzerapena utziko da ibilgu publikoko mugatze-lerroaraino:

- 50 metro Ebro ibairaino.
- 30 metro Mesón errekaraino (San Martín ibaia).
- 15 metro Salado errekaraino.

c) Garatutako hiri-arloetako ertzak.

Garatutako arloetako ertzetan egiten diren eraikinei dagokienez, honako hauek izango dira eraikin horiek ibaiadarraren ibilgu publikoaren mugatze-lerroaraino utzi beharreko gutxieneko atzerapenak, ibilguaren azaleraren arabera:

- Ebro ibaia

Finkatutako hiri-lurzoruan:  
Zehaztutako bideratze-lerroarekin: 30 m.  
Mugatu gabeko ibilgu-lerroarekin: 50 m.  
Industrialdeetan: 50 metro.

- Mesón erreka (San Martín ibaia)

Zehaztutako bideratze-lerroarekin: 10 m.  
Mugatu gabeko ibilgu-lerroarekin: 12 m.

- Salado erreka:

Zehaztutako bideratze-lerroarekin: 10 m.  
Mugatu gabeko ibilgu-lerroarekin: 12 m.

d) Hirigintza-arloan garapen berria izateko aukera duten ertzak.

- Ebro ibaia

Bizitegietako poligono berriak  
Eraikinaren gutxieneko atzerapena: 50 m.  
Urbanizazioaren gutxieneko atzerapena: 30 m.  
Industrialde berriak:  
Eraikinaren gutxieneko atzerapena: 100 m.  
Urbanizazioaren gutxieneko atzerapena: 70 m.

- Mesón erreka (San Martín ibaia)

Eraikinaren gutxieneko atzerapena: 15 m.  
Urbanizazioaren gutxieneko atzerapena: 5 m.

- Salado erreka:

Eraikinaren gutxieneko atzerapena: 15 m.  
Urbanizazioaren gutxieneko atzerapena: 5 m.

222. artikulua.- Ondare historikoa babestea eta kontserbatzea.

1.- Kultura-ondareko ondasunen zerrenda

Honen ondoren, bi zerrenda jaso dira; alde batetik, arkitektura-aren ikuspegitik interesa duten kultura-ondasunak daude, eta, bestetik, arkeologia-aldeetik interesa duten guneak. Ondasun horiek bi zerrendetan sar daitezke, eta, beraz, babesteko dauden bi araubideak bete behar dituzte.

Zona de Protección de las Carreteras en Suelo No Urbanizable.  
Distancia del borde exterior de la calzada a la edificación = 25 m.

Artículo 221.- Protección de cauces públicos.

Se regirán por la legislación específica vigente en cada momento, en especial la establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que en caso de introducir modificaciones en alguno de los extremos contemplados en este artículo, se entenderán éstos también modificados en el mismo sentido.

1.- Zonificación de las márgenes en función de su componente urbanística.

a) Márgenes en ámbito rural.

b) Márgenes ocupadas por Infraestructuras Interurbanas (carreteras, ferrocarril).

c) Márgenes en ámbitos urbanos desarrollados.

d) Márgenes con potencial de nuevo desarrollo urbanístico.

2.- Criterios de ordenación de las márgenes en función de su componente urbanística.

a) Márgenes en ámbito rural.

Se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público:

- 100 metros para Río Ebro.
- 30 metros para Arroyo Mesón (Río San Martín).
- 15 metros para Arroyo Salado.

b) Márgenes ocupadas por Infraestructuras Interurbanas (carreteras, ferrocarril).

Se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público:

- 50 metros para Río Ebro.
- 30 metros para Arroyo Mesón (Río San Martín).
- 15 metros para Arroyo Salado.

c) Márgenes en ámbitos urbanos desarrollados.

Para toda nueva edificación en las márgenes de los ámbitos desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán los siguientes, en función de la superficie de la cuenca afluyente:

- Río Ebro

En suelo urbano consolidado:  
Con línea de encauzamiento definida = 30 m.  
Con línea de cauce sin deslindar = 50 m.  
En polígonos industriales: 50 metros

- Arroyo Mesón (Río San Martín)

Con línea de encauzamiento definida = 10 m.  
Con línea de cauce sin deslindar = 12 m.

- Arroyo Salado

Con línea de encauzamiento definida = 10 m.  
Con línea de cauce sin deslindar = 12 m.

d) Márgenes con potencial de nuevo desarrollo urbanístico.

- Río Ebro

Nuevos polígonos residenciales  
Retiro mínimo de la edificación = 50 m.  
Retiro mínimo de la urbanización = 30 m.  
Nuevos polígonos industriales:  
Retiro mínimo de la edificación = 100 m.  
Retiro mínimo de la urbanización = 70 m.

- Arroyo Mesón (Río San Martín)

Retiro mínimo de la edificación = 15 m.  
Retiro mínimo de la urbanización = 5 m.

- Arroyo Salado

Retiro mínimo de la edificación = 15 m.  
Retiro mínimo de la urbanización = 5 m.

Artículo 222.- Protección y conservación del Patrimonio Histórico.

1.- Relación de Bienes de Patrimonio Cultural

A continuación se enumeran por un lado los bienes culturales con interés desde el punto de vista de la arquitectura y por otro las zonas de interés arqueológico. Se hace notar como estos bienes pueden incluirse en sendas relaciones, estando por lo mismo sujetos a ambos regímenes de protección.

## a) Historia- eta arkitektura-ondarea.

Mañuetako udalerrian kultura-ikuspegitik interesa duten ondasunen zerrenda honako hau da:

a.1.- Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak ezarritako tresnen bidez legearen aginduz babesteko proposamena duten elementuak (sailkatutako eta inbentariatutako monumentuak).

Antiguako Andre Mariaren eliza.  
San Kristobal basiliza.

a.2.- Eskualdean eta/edo udalerrian kultura-arloko balio nabarmena duten baina monumentu izendatzeko behar adinako baliorik ez duten elementuak, eta, hortaz, udal/tokiko intereseko ondasuntzat jo arren eta hirigintzako agiriaren katalogoaren bidez baizik babestu ezin direnak.

Mañuetako zubia.  
Kale nagusiko 14. zenbakiko etxea.  
Kale nagusiko 26. zenbakiko etxea.  
Konstituzio plazako 1. zenbakiko etxea  
Konstituzio plazako 5. zenbakiko etxea  
Udaletxeko plazako 2. zenbakiko etxea  
San Vicenteko 4. zenbakiko etxea  
Kale nagusiko 20. zenbakiko etxea.

## b) Ondare arkeologikoa.

## b.1.- Arkeologiako presuntzioko guneak.

Gune hauetan eragin dezakeen obra-proiekturik egin aurretik, azterlana egin beharko da, eta, horretan oinarri hartuta, Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailak obrak egin aurretik proiektu arkeologikoa egitea beharrezkoa den edo ez ezarriko du.

Mañuetako kokalekua.  
Antiguako Andre Mariaren eliza.

## b.2.- Babestu nahi den gune arkeologikoa.

Gune honetan eragin dezakeen obra-proiekturik egin aurretik, obra horiek egiteko lizentzia lortu nahi bada, proiektu arkeologikoa egin beharko da, Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailak ikus-onetsita eta baimenduta.

San Quilesko herrixka-gotorlekua.

## 2.- Katalogoa aldatzea.

Aurreko katalogoa honela aldatuko da:

## a) Arau hauek aldatuz.

## b) Besterik gabe, kasu hauetan:

- Higiezinaren bat sailkatutako kultura-ondasunaren adierazpena jasotzen badu; kasu honetan, inskribatua edo sailkatua izan den behin betiko kategoria aplikatuko zaio.

- Aztarnategi arkeologiko berriren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean inskribatzen bada; kasu horretan, aurreko 1.2. idatz-zatian sartuko da (Ondare arkeologikoa).

- Eraikin edo elementu arkeologikoren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzen bada.

- Ondasunen bat Sailkatutako Kultura Ondasunen Erregistrotik kanpo edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorretik kanpo uzten bada; kasu honetan, katalogotik kanpo dagoela edo, hala behar denean, egoera berriaren arabera katalogatuta dagoela joko da.

## 3.- Eraikuntza-arloko esku-hartzeak:

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak III. Tituluan xedatutakoari kalterik egin gabe, ondoko esku-hartze hauek gauzatu ahal izango dira:

a) 1.a.1. puntuan sartutako eraikinetan edo elementuetan, zaharberritze zientifikoko eta kontserbatzaileko esku-hartzeak baimenduko dira.

b) 1.a.2. puntuan sartutako eraikinetan edo elementuetan, aurreko puntuan adierazitako esku-hartzeez gain, finkatzeko eta apaintzeko jarduerak eta eraberritzeko lanak baimenduko dira, baina, betiere, eraikina zabaldu gabe egiten badira.

Horri dagokionez:

- Zaharberritze zientifikoa: alderdi arkitektonikoa zaharberritzea eta hondatutako zatiak lehengoratztea, egiturazko elementuak sendotzea, interesik ez duten edo eraikuntza-unitatearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak hondatzen dituzten elementu gehigarriak kentzea, eta oinarritzko instalazio teknologikoak eta higiene- eta osasun-arlokoak sartzea.

## a) Patrimonio Histórico-Arquitectónico.

La relación de los bienes de interés cultural del municipio de Baños de Ebro es la siguiente:

a.1.- Elementos que cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (Monumentos Calificados e Inventariados).

Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua.  
Ermita de San Cristóbal.

a.2.- Elementos con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores para ser declarados Monumentos y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

Puente de Baños de Ebro.  
Casa calle Mayor número 14.  
Casa calle Mayor número 26.  
Casa Plaza de la Constitución número 1  
Casa Plaza de la Constitución número 5  
Casa Plaza del Ayuntamiento número 2  
Casa San Vicente número 4  
Casa calle Mayor número 20

## b) Patrimonio Arqueológico.

## b.1.- Zonas de Presunción arqueológica.

Deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarlas, en base al cual, el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas.

Asentamiento de Baños de Ebro  
Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua.

## b.2.- Zona Arqueológica propuesta para proteger.

Cualquier proyecto de obras que pudiera llegar a afectarles deberá ser procedido de un proyecto arqueológico, supervisado y autorizado por el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, previo a la concesión de la licencia para la ejecución de las obras.

Poblado fortificado de San Quiles.

## 2.- Modificación del Catálogo.

El anterior catálogo se modificará:

## a) Mediante la modificación de las presentes Normas:

## b) Automáticamente cuando:

- Algún inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso le será de aplicación la categoría definitiva en la que hayan sido inscritos o declarados.

- Algún nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el apartado 1.2 anterior, Patrimonio Arqueológico.

- Algún edificio o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

- 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.

## 3.- Intervenciones constructivas.

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.

a) En los edificios o elementos incluidos en el punto 1.a.1, se permitirán las intervenciones de restauración científica, restauración conservadora.

b) En los edificios o elementos incluidos en el punto 1.a.2., se permitirán las intervenciones señaladas en el punto anterior, y la consolidación y ornato y la reforma sin ampliación.

A este respecto se entiende por:

- Restauración científica: Comprende la restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento del estado original de sus partes alteradas, la consolidación de elementos estructurales, la eliminación de añadidos degradantes, que no revista interés o que perjudiquen a las características arquitectónicas originales de la unidad edificatoria y la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

- Zaharberitze kontserbatzailea: eraikuntzako elementuak sendotzea, zaharberitzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak jartzeko beharrezkoak diren elementu berriak sartzeta, eta jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak hondatzen dituzten elementu gehigarriak kentzea.

- Kontserbatzea eta apaintzea: esku-hartzeak ez du eraginik izan behar ez euskarriaren egiturari, ez eta estalkiaren forman ere (konponketak besterik ezin dira egin); barruko banaketa pixka bat aldatu ahal izango da, eraikinean instalazio teknologikoak eta higie-ne-eta osasun-arlokoak jartzeko eta tokiak bizitzeko gutxieneko baldintzak izan ditzan.

- Eraberritzea, zabaltze-lanik egin gabe: barruko guneak beste era batera banatu eta antolatu ahal izango dira, instalazio teknologikoak eta higie-ne-eta osasun-arlokoak jartzeko, eta, orobat, barruko eta kanpoko fatxadak aldatu ahal izango dira, baina balio arkitektoniko berezia duten elementuak gordez eta, betiere, unitateari eutsiz.

## HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4.170

**562/2004 FORU AGINDUA, ekainaren 21ekoa, Urkabustaizeko ordezkoko arauetako Izarrako SAUR1aren plan partzialaren hirugarren aldatetari buruzko espediente behin betiko onartzen duena.**

### AURREKARIAK

Lehenengoa.- Alkatearen 2004ko martxoaren 9ko dekretu bidez hasierako onarpena eman zitzaion Urkabustaizeko ordezkoko arauetako Izarrako SAUR1aren plan partzialaren hirugarren aldatetari buruzko espedienteari. Era berean, espediente hamabost egunez jendaurrean jartzea erabaki zen. Horretarako, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALaren 43. zenbakian argitaratu zen, 2004ko apirilaren 16an; El Periódico de Álava egunkarian, 2004ko apirilaren 19an, eta udaletxeko iragarki taulan.

Bigarrena.- Jendaurrean egon zen bitartean ez zen inolako alegaziorik aurkeztu. Ondorioz, Udalak 2004ko maiatzaren 27ko bilkuran espedienteari behin-behineko onarpena ematea erabaki zuen, bai eta Arabako Foru Aldundira bidaltzea ere, han behin betiko onartezaten. Aldundian 2004ko ekainaren 9an sartu zen.

### II.- OINARRIAK

Lehenengoa.- Espediente honen helburu bakarra da eraikin barkartuetatik mugetara bitartean utzi beharreko tartea aldatzea; izan ere, aldatetarekin utzi beharreko tartea hiru metrokoa izango da. Beraz, kalifikazioaren eta antolamendu xehekatuaren eremuko parametroa dugu distantzia hori.

Bigarrena.- Aurkeztu den dokumentazioa aztertuta, hirigintzan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera izapidetu dela ikus da.

Horregatik guztiatik, dagozkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

### XEDATU DUT:

Lehenengo.- Behin betiko onarpena ematea Urkabustaizeko Udalak aurkeztu eta izapidetutako Ordezko Arauetako Izarrako SAUR1aren Plan Partzialaren hirugarren aldatetari buruzko espedienteari.

Bigarren.- Foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarren.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, egoki iritzi eta abiaraz dezaketen beste edozein neurriz gain, ondoko errekursoak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Aukeran, eta administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, berraztertze errekurtsua, ebazpena eman zuen organoari. Horretarako, hilabete izango da, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko ekainaren 21a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

- Restauración conservadora: Comprende la consolidación, restauración y renovación de elementos constructivos y la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de añadidos degradantes.

- Conservación y ornato: La intervención no tendrá incidencia ni en la estructura portante ni en la morfología de la cubierta (solo reparaciones), pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior con el fin exclusivo de dotar al edificio de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad.

- Reforma sin ampliación: Permite la modificación de la distribución y organización de espacios interiores necesarias para la inclusión de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, modificación de fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor arquitectónico, debiendo siempre salvaguardar la unidad compositiva.

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4.170

**ORDEN FORAL 562/2004, de 21 de junio, de aprobación definitiva del expediente de tercera Modificación del Plan Parcial del SAUR1 de Izarra, de las Normas Subsidiarias de Urkabustaiz.**

### ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Decreto del Alcalde de 9 de marzo de 2004, se aprobó inicialmente el expediente de la tercera Modificación del Plan Parcial del SAUR1 de Izarra, de las Normas Subsidiarias de Urkabustaiz, así como someter el expediente a información pública por el plazo de quince días, hecho que fue practicado mediante anuncios en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 43, de 16 de abril de 2004, en El Periódico de Álava del 19 de abril de 2004, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- Durante el período de exposición pública no fue presentada ninguna alegación. En consecuencia el Ayuntamiento procedió, en sesión del día 27 de mayo de 2004, a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el 9 de junio de 2004.

### II.- FUNDAMENTOS

Primero.- El presente expediente tiene como único objeto la modificación de la separación de la edificación aislada al lindero: distancia que queda fijada en tres metros. Se trata por tanto de un parámetro perteneciente al ámbito de la calificación y ordenación pormenorizadas.

Segundo.- Analizada la documentación aportada se comprueba que ha sido tramitada de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

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

### DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de la tercera Modificación del Plan Parcial del SAUR1 de Izarra, de las Normas Subsidiarias de Urkabustaiz, formulado y tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio.

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

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:

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 21 de junio de 2004.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.