

Bestalde, azpiegitura berak berez dituen ezaugarriengatik jarri behar da landa ingurunean.

Horregatik, dagozkidan eskumenez baliatuz, honako hau

XEDATU DUT

Lehenengoa. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikulua xedatutakoarekin bat etorritz, interes publikokotzat jotzea Llanteno egurtegiaren berregokitzea, Llanteno herriguneko 2090 lurzatian, 2 poligonoan (Aiarako udalerría), urbanizaezin bezala sailkatutako eta baso lurzoru bezala kalifikatutako lurreen, Llanteno Administrazio Batzarrak sustatutako espedientearen arabera.

Bigarrena.- Interes publikokotzat jotze horrek ez du kentzen proiektua gauzatu baino lehenago legeak agintzen duen udal baimena eskuratu beharra, ez eta udala erabaki hau edo bestea hartzera behartzen ere.

Hirugarrena.- Interes publikokotzat jotzeak ez du administrazio bidea amaitzen, ezta horrek aurrera egin dezan eragozten ere. Beraz, ez dago haren aurkako errekurtsorik aurkezterik; dagokion administrazio egintza emateko eskumena duen organoa den aldetik, Aiarako Udalak baimena emateko edo ukatzeko ebazpena ematen duen arte. Orduan aurkeztu ahal izango da ebazpen horren aurkako errekurtsioa.

Vitoria-Gasteiz, 2012ko otsailaren 29a.- Hirigintza eta Ingurumen saileko foru diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

1465

18/2012 FORU AGINDUA, urtarrilaren 27koa, Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko diputatuaren apirilaren 22ko 191/2011 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzea onartu duena (agindu horren bitartez behin betiko onartu zen Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espediente).

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Apirilaren 11ko 191/2011 Foru Aginduaren bidez zati batean eten zen Lantziegoko arau subsidiarioen behin betiko onarpena eta gainerako zehaztapenak baldintzapean onartu ziren.

Bigarrena.- Aipatutako ebazpenean aurkitutako akatsak konpondu ostean, 2011ko urriaren 13ko bileran Udalak erabaki zuen espedientearen testu bategina hilabete egotea jendaurrean. Horretarako, 2011ko urriaren 24an ALHAOn agertu zen (124. zenbakia) eta 2011ko urriaren 18an Arabako Diario de Noticiasen.

Hirugarrena.- Jendaurrean egon zen bitartean alegazioa bat aurkeztu zen. Udal zerbitzu teknikoek txostenak egin eta gero, Udaltzat 2011ko abenduaren 19ko batzarrean alegazioa ebatzi zuen eta espediente Arabako Foru Aldundira bidali zuen, behin betiko ebazteko.

II.- OINARRIAK

Lehenengoa.- Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, ikusi da aipatutako foru aginduan ezarritako aldarazpenak bete dituela.

Bigarrena.- Aurkeztutako alegazioari dagokionez, Udaltzat hartaz erabaki zuena berretsi behar da. Hona:

- César Calleja García jaunak aurkeztutako alegazioa baiestea. Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, hauxe

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Behin betiko onartzea Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espediente, hain zuzen ere apirilaren 22ko 191/2011 Foru Aginduak etenda utzi zituen zehaztapenak.

La necesidad del emplazamiento en el medio rural viene determinada por las características propias de la infraestructura.

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

DISPONGO

Primero. Declarar de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el art. 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la rehabilitación del leñero de Llanteno, en la parcela 2090, polígono 2, del núcleo de Llanteno, municipio de Ayala, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como suelo forestal, según expediente promovido por la Junta Administrativa de Llanteno.

Segundo.- La presente declaración no exime de la obligación de obtener la preceptiva licencia municipal con carácter previo a la ejecución del proyecto, ni prejuzga el contenido del acuerdo municipal correspondiente.

Tercero.- La declaración de interés público no pone fin a la vía administrativa ni impide su continuación y, consecuentemente, no resulta susceptible de recurso alguno, que únicamente podrá dirigirse contra la Resolución de otorgamiento o denegación de la licencia por parte del Ayuntamiento de Ayala, en calidad de Órgano competente para dictar el acto administrativo que proceda.

Vitoria-Gasteiz, a 29 de febrero de 2012.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

1465

ORDEN FORAL 18/2012, de 27 de enero, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 191/2011, de 22 de abril, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lanciego.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral 191/2011, de 11 de abril, fue suspendida parcialmente la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Lanciego y otorgada la aprobación con condiciones al resto de sus determinaciones.

Segundo.- Una vez subsanadas las deficiencias señaladas en la mencionada resolución, el Ayuntamiento, en sesión del 13 de octubre de 2011, acordó exponer al público el texto refundido del expediente por el plazo de un mes, hecho que fue practicado en BOTHA número 124, de 24 de octubre de 2011 y en el Diario de Noticias de Álava del 18 de octubre de 2011.

Tercero.- Durante el periodo de información pública se presentó una alegación. Una vez informada por los servicios técnicos municipales, la Corporación en su sesión de 19 de diciembre de 2011 acordó resolver aquella y elevar el expediente a la Diputación Foral de Álava para su resolución definitiva.

II.- FUNDAMENTOS

Primero.- Analizada la documentación aportada, se ha comprobado que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuesta en la Orden Foral anteriormente mencionada.

Segundo.- En cuanto a la alegación presentada procede ratificar la decisión que sobre ella adoptó la Corporación municipal, consistente en:

- Estimar la alegación planteada por D. César Calleja García.

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

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Lanciego en las determinaciones cuya aprobación definitiva resultó suspendida por la Orden Foral 191/2011, de 22 de abril.

Bigarrena.- Gainerako zehaztapenak behin betiko onartu zituen Foru Agindu berean ezarritako baldintzak betetzat ematea.

Hirugarrena.- Ebazpen hau eta Planaren arautegia ALHAOn argitaratzea.

Laugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortu du eta haren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, eta horretarako bi hilabeteko epea egongo da, ebazpen hau jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2012ko urtarrilaren 27a.- Ingurumen eta Hirigintza saileko diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

LANTZIEGOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA – ORDENANTZAK

AURKIBIDEA

1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. kapitulua. Bakarra

1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia.

1.1.1.2. artikulua. Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko sistema.

1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika.

1.1.1.4. artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak.

1.1.1.5. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.

BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. kapitulua. Bakarra.

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza antolamenduaren mailak.

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak.

1.2.1.3. artikulua. Plan honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1.2.1.4. artikulua. Plan honen aldaketak.

1.2.1.5. artikulua. Plan honen berrikuspena.

HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. kapitulua.- Lurzoruaren erabilerak

1. atala. Alderdi orokorrak

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa

1.3.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta erabilera zerbitzaria. Erabilera parekatua.

1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak.

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.3.1.4. artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, erabilera nagusia, erabilera erraztuak eta erabilera bereizgarria. Erabilera debekatua.

1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak.

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizkoak.

3. atala.- Etxebizitza erabileraren edukia.

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak.

4. atala.- Industria erabileraren edukia.

1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak.

1.3.1.10. artikulua. Industria erabileraren kategoriak.

1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.

1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera.

5. atala.- Hirugarren sektoreko erabileren edukia.

1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak.

Segundo.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la misma Orden Foral por la que se aprobaron definitivamente el resto de sus determinaciones.

Tercero.- Publicar la presente resolución, junto con la normativa del Plan, en el BOTHA.

Cuarto.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 27 de enero de 2012.- La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LANCIEGO – ORDENANZAS

ÍNDICE

LIBRO 1. NORMAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1.1.1. Único

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia.

Artículo 1.1.1.2. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas.

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan.

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

TÍTULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.2.1. Único.

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pomenorizada.

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

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan.

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan.

TÍTULO TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1.3.1. Usos del suelo

Sección 1ª Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo

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

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas

Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso predominante, uso propiciado y uso característico. Uso prohibido.

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos.

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos.

Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda.

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases.

Sección 4ª.- Contenido del uso industrial.

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases.

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial.

Artículo 1.3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

Artículo 1.3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda.

Sección 5ª.- Contenido de los usos terciarios.

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases.

6. atala.- *Gizarte ekipamenduetarako erabileren edukia.*

1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.

7. atala.- *Komunikazio eta garraioetarako erabileraren edukia.*

1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak.

8. atala.- *Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia.*

1.3.1.16. artikulua. Definizioa eta motak.

1.3.1.17. artikulua. Espazio librean sistema orokorrari atxikitako espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.3.1.18. artikulua. Espazio librean toki sistemari atxikitako lora-tegietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

9. atala.- *Zerbitzu azpiegituretarako erabileren edukia.*

1.3.1.19. artikulua. Definizioa eta motak.

10. atala.- *Landa erabilerak.*

1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak.

1.3.2. kapitulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorren kalifikazio orokorra.

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

1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1.3.2.3. artikulua. Plan honetako zonen zerrenda.

1.3.2.4. artikulua. Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa.

1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak.

1.3.3. kapitulua.- Kalifikazio xehatua.

1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia.

1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

1.3.3.3. artikulua. Udalerrri honetako azpizonen zerrenda.

1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak.

1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena

1.3.4.1. artikulua. Planeamendua garatzeko araubidearen definizioa.

1.3.5. kapitulua. Erabileren intentsitateak

1.3.5.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa.

1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.

1.3.5.3. artikulua. Biztanle dentsitatea edo etxebizitza dentsitatea.

LAUGARREN TITULUA.- PLANEAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. kapitulua. Lurzoruaren sailkapena.

1.4.1.1. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.

1.4.2. kapitulua. Eraikigarritasun haztatua esleitzea.

1.4.2.1. artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasun haztatua.

1.4.3. kapitulua. Planeamendua gauzatzea.

1.4.3.1. artikulua. Xedapen orokorrak.

1.4.3.2. artikulua. Planeamendua gauzatzeko jarduketaren motak eta haien esparruak. Egikaritze unitateak.

1.4.3.3. artikulua. Hiri lurzoru finkatua edo jarduketa isolatuak gauzatzeko araubidea.

1.4.3.4. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru edo hornidura jarduketaren hiri lurzoru gauzatzeko araubidea.

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

Sección 6ª.- Contenido de los usos de equipamiento comunitario.

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases.

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

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases.

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

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases.

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

Sección 9ª.- Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 1.3.1.19. Definición y clases.

Sección 10ª.- Usos rurales.

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases.

Capítulo 1.3.2. Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en este Plan.

Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan.

Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

Capítulo 1.3.3. Calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.

Artículo 1.3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

Capítulo 1.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

Capítulo 1.3.5. Las intensidades de los usos

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial.

TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 1.4.1. Clasificación del suelo.

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

Capítulo 1.4.2. Asignación de la edificabilidad ponderada.

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado o de las actuaciones aisladas.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación.

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

1.4.3.6. artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan aplikatzekoa den gauzatzeko araubidea.

1.4.4. kapitulua. Urbanizazioa gauzatzea.

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

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

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1.4.4.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea.

1.4.5. kapitulua. Eraikitzeo ahalmena gauzatzea.

1.4.5.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitzeo ahalmena gauzatzea.

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

1.4.6. kapitulua. Lehendik badiren eraikuntza eta erabileren araubidea.

1.4.6.1. artikulua. Lehendik badiren eraikuntzen araubidea definitzen duten irizpide orokorrak.

1.4.6.2. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

1.4.6.3. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamendurekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalazioak.

1.4.6.4. artikulua. Planeamendurekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

1.4.6.5. artikulua. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egiteko daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

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

1.4.6.7. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta planeamendurekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

1.4.6.8. artikulua. Kontserbazio betebeharraren edukia.

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

1.4.6.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea.

BOSGARREN TITULUA.- AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

1.5.1. kapitulua. Ordenantzak aplikatzeko oinarriko definizioak.

1. atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak.

1.5.1.1. artikulua. Finca eta lurzattia.

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakartua.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.4. artikulua. Mugak.

1.5.1.5. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.5.1.6. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.

1.5.1.7. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzattia, lurzati-katzeetarako.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraikietako lur bananketak.

3. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.9. artikulua. Bideen lerrokadura.

1.5.1.10. artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoko definizioa.

1.5.1.11. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea.

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la urbanización.

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

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

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

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

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar.

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

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

Capítulo 1.4.6. Régimen de la edificación y de los usos preexistentes.

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

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

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

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

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

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

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación

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

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales.

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

Capítulo 1.5.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación.

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 1.5.1.4. Linderos.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

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

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria.

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable.

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu eremua.

4. atala. Eraikinak lurzattia okupatzeko parametro eta baldintzak.

1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua.

1.5.1.17. artikulua. Lurzatio eremu libre.

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.

1.5.1.18. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.5.1.19. artikulua. Jatorrizko kota.

1.5.1.20. artikulua. Eraikinen altuera.

1.5.1.21. artikulua. Eraikuntzaren profila edo solairu kopurua.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinetako solairuak.

6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higieena.

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzak.

1.5.1.24. artikulua. Solairuen altuera.

1.5.1.25. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.5.1.26. artikulua. Erlaitzen eta teilatu hegalen gehieneko irtengunea.

1.5.1.27. artikulua. Altuera gainditzen duten eraikuntzak.

1.5.1.28. artikulua. Patioak.

1.5.1.29. artikulua. Hiri estetika babestea.

1.5.1.30. artikulua. Hesiak.

1.5.1.31. artikulua. Arbolen babesa.

1.5.1.32. artikulua. Eraikuntzaren diseinu, kalitate eta higieen baldintzak.

1.5.2. kapitulua. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizonetan aplikatu behar diren eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak.

1. Atala. Egoitzetarako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.5.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.5.2.3. artikulua. a.1 azpizonetako (antzinako hiriguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.4. artikulua. a.3 azpizonaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza orokorra.

1.5.2.5. artikulua. a.4 azpizonetako (eraikuntza irekia) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.6. artikulua. a.51 azpizonetako (dentsitate baxua, eraikuntza irekia) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.7. artikulua. a.52 azpizonetako (dentsitate baxua, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.8. artikulua. a.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.9. artikulua. a.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

2. atala. Industriako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.10. artikulua. b.12 azpizonako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

3. atala. Gizarte ekipamendu pribatuko eta hirugarren sektoreko erabileretarako azpizemuen baldintza orokorrak.

1.5.2.11. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1.5.2.12. artikulua. Erabilera baimenduei buruzko baldintza orokorrak.

4. atala. Gizarte ekipamenduko azpizona publikoetako baldintza orokorrak.

1.5.2.13. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1.5.2.14. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación. Sección 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela.

Sección 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen.

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios.

Sección 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura.

Artículo 1.5.1.28. Patios.

Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 1.5.1.30. Vallados.

Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado

Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación.

Capítulo 1.5.2. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable.

Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

Artículo 1.5.2.4.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX.

Artículo 1.5.2.5.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4. De edificación abierta.

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51. De edificación de baja densidad, de edificación abierta.

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52. De edificación de baja densidad, de edificación unifamiliar adosada.

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 1.5.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales.

Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada.

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas de usos terciarios y de equipamiento comunitario privado.

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario.

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales referentes a los usos.

SEIGARREN TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO LANDA ZONETAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1. kapitulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak.

1.6.1.1. artikulua. J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa.

1.6.1.2. artikulua. J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

1.6.1.3. artikulua. Lotespen gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak.

1.6.1.4. artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik

1.6.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tartekak.

1.6.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabilera bakoitzaren hirigintza eta eraikuntza parametro berariazkoak.

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu beharreko beste baldintza batzuk.

XEDAPEN IRAGANKORRA

2. LIBURUA.- ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUETARAKO ARAU BEREZIAK.

LEHENENGO TITULUA.- ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK.

2.1.1. kapitulua.- Hiri lurzoruko antolamendu xehatuko esparruak.

2.1.1.1. artikulua.- LA.01 eremuko arau berezia (hirigune historikoa).

2.1.1.2. artikulua.- LA.02 eremuko arau berezia (iparraldeko lehenengo zabalgunea).

2.1.1.3. artikulua.- LA.03 eremuko arau berezia (hegoaldeko lehenengo zabalgunea).

2.1.1.4. artikulua.- LA.04 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, mendebaldea).

2.1.1.5. artikulua.- LA.05 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, ekialdea).

2.1.1.6. artikulua.- LA.06 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, hego-mendebaldea).

2.1.1.7. artikulua.- LA.07 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, hegoaldea).

2.1.1.8. artikulua.- LA.08 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, iparraldea; lehen SAUR).

2.1.1.9. artikulua.- LA.09 eremuko arau berezia (1561-1563 bitarteko lurzatiak eta 2962-2965 bitartekoak).

2.1.1.10. artikulua.- LA.10 eremuko arau berezia (irakaskuntzako sistema orokorra).

2.1.1.11. artikulua.- LA.11 eremuko arau berezia (kiroletako sistema orokorra).

2.1.1.12. artikulua.- LA.12 eremuko arau berezia (Lantziegoko zeharbidea).

2.1.1.13. artikulua.- LA.15 eremuko arau berezia (El Carrascal industriagunea, lehen fasea).

2.1.1.14. artikulua.- VI.01 eremuko arau berezia (hirigune historikoa).

2.1.1.15. artikulua.- VI.02 eremuko arau berezia (lehenengo zabalgunea).

2.1.1.16. artikulua.- AS.01 eremuko arau berezia (Assa).

2.1.2. kapitulua.- Lurzoru urbanizagarriko antolamendu xehatuko esparruak.

2.1.2.1. artikulua.- LA.13 sektoreko arau berezia (etxebizitza sektorea, ipar-mendebaldea).

2.1.2.2. artikulua.- LA-16 sektoreko arau berezia (industria sektorea, El Carrascal poligonoaren zabalkuntza).

TÍTULO SEXTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.6.1. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos.

Artículo 1.6.1.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

Artículo 1.6.1.7 Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

LIBRO 2.- NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

TÍTULO PRIMERO.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Capítulo 2.1.1.- Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano.

Artículo 2.1.1.1.- Norma particular del área LA.01, Centro Histórico.

Artículo 2.1.1.2.- Norma particular del área LA.02, Primera expansión norte.

Artículo 2.1.1.3.- Norma particular del área LA.03, Primera expansión sur.

Artículo 2.1.1.4.- Norma particular del área LA.04, Baja densidad oeste.

Artículo 2.1.1.5.- Norma particular del área LA.05, Baja densidad este.

Artículo 2.1.1.6.- Norma particular del área LA.06, Baja densidad suroeste.

Artículo 2.1.1.7.- Norma particular del área LA.07, Baja densidad sur.

Artículo 2.1.1.8.- Norma particular del área LA.08, Baja densidad norte; antiguo SAUR.

Artículo 2.1.1.9.- Norma particular del área LA.09, Parcelas 1561 a 1563 y 2962 a 2965.

Artículo 2.1.1.10.- Norma particular del área LA.10, Sistema general docente.

Artículo 2.1.1.11.- Norma particular del área LA.11, Sistema General Deportivo

Artículo 2.1.1.12.- Norma particular del área LA-12, Travesía de Lanciego.

Artículo 2.1.1.13.- Norma particular de área LA-15, Industrial El Carrascal, (primera fase).

Artículo 2.1.1.14.- Norma particular del área VI.01, Centro Histórico.

Artículo 2.1.1.15.- Norma particular del área VI.02, Primera expansión.

Artículo 2.1.1.16.- Norma particular del área AS.01, Assa.

Capítulo 2.1.2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.1.2.1.- Norma particular del sector LA.13, Sector residencial noroeste.

Artículo 2.1.2.2.- Norma particular del sector LA-16, Sector industrial, ampliación de El Carrascal.

3. LIBURUA.- HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK.

TITULU BAKARRA

3.1.1. kapitulua. Elementu katalogatuen sailkapena.

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa.

3.1.1.2. artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa.

3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena.

3.1.2. kapitulua. Katalogoa.

3.1.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak eta kalifikagarriak.

3.1.2.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun inbentariatuak eta inbentariagarriak.

3.1.2.3. artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak.

3.1.2.4. artikulua. Katalogatutako elementu txikiak.

3.1.2.5. artikulua. Ustezko arkeologia zonak.

3.1.2.6. artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak.

3.1.3. kapitulua. Babes araubidea.

3.1.3.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko eta interes arkeologikoko ondarea osatzen duten ondasunen deskribapen fitxak.

3.1.3.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea.

3.1.3.3. artikulua. Katalogatutako elementu txikiak babesteko araubidea.

3.1.3.4. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea.

3.1.3.5. artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea.

3.1.3.6. artikulua. Katalogoa eta babes araubidea aldatzea.

1. ERANSKINA: BIASTERIKO (ARABAKO ERRIOXA) LURRALDEKO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA EREMU FUNTZIONALEAN NEKAZARITZA ERAIKUNTZAK ETA UPELTEGIAK ARAUTZEARI DAGOKIONEZ, ETA INGURUMEN ERAGINAREN BATERAKO EBALUAZIOAREN AZTERLANA

2. ERANSKINA: LANTZIEGOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN INGURUMEN ERAGINAREN BATERAKO EBALUAZIOAREN AZTERLANAREN ERANSKINA.

EREMUAK: LA-04, LA-07 ETA LA-14. ORDENANTZAK

1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. kapitulua.- Bakarra.

1.1.1.1. artikulua.- Aplikazio eremua eta indaraldia.

1.- Hiri antolamendurako plan orokor hau Lantziegoko udal mugarte osoan aplikatuko da indarrean jartzen denetik aurrera.

2.- Indarrean iraungo du epemugarik gabe berrikusten ez den bitartean, baina aldaketak egin ahaliko dira.

1.1.1.2. artikulua. Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeako sistema.

Planeamendu orokorreko plan hau "Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeako Sistema" izeneko informatikako aplikazioaren bidez egin da. Arabako lurraldean landu beharreko planeamenduako edozein instrumenturentzako euskarri gisa balio izateko aplikazio orokor bat denez, bertan, dokumentu honetan jaso ez diren zehaztapen batzuk egon daitezke (lurzoru motak, zonak eta azpizonak, etab.). Bai ondorengo artikuluetan, baita antolamenduko planoetan ere, zehazki adierazten da baldintza hori.

LIBRO 3.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES.

TÍTULO ÚNICO

Capítulo 3.1.1. Clasificación de los elementos catalogados.

Artículo 3.1.1.1. Formulación del Catálogo.

Artículo 3.1.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados.

Capítulo 3.1.2. Catálogo.

Artículo 3.1.2.1. Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico Calificados y Calificables.

Artículo 3.1.2.2. Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico Inventariados o Inventariables.

Artículo 3.1.2.3. Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico de Protección Municipal.

Artículo 3.1.2.4. Elementos Menores Catalogados.

Artículo 3.1.2.5. Zonas de Presunción Arqueológica.

Artículo 3.1.2.6. Áreas del Patrimonio de Interés Naturalístico.

Capítulo 3.1.3. Régimen de Protección.

Artículo 3.1.3.1. Fichas descriptivas de los bienes integrantes del Patrimonio de Interés Histórico y Arquitectónico y de Interés Arqueológico.

Artículo 3.1.3.2. Régimen de protección del Patrimonio de Interés Histórico-Arquitectónico.

Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección de los Elementos Menores Catalogados.

Artículo 3.1.3.4. Régimen de protección del Patrimonio de Interés Arqueológico.

Artículo 3.1.3.5. Régimen de protección del Patrimonio de Interés Naturalístico.

Artículo 3.1.3.6. Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

ANEXO 1: MODIFICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LAGUARDIA (RIOJA ALAVESA), RELATIVA A LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y BODEGAS EN EL ÁREA FUNCIONAL, Y ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL.

ANEXO 2: ANEXO AL ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LANCIEGO-LANTZIEGO.

ÁMBITOS LA-04, LA-07 Y LA-14. ORDENANZAS

LIBRO 1. NORMAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 1.1.1.- Único.

Artículo 1.1.1.1.- Ámbito de aplicación y vigencia.

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

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

Artículo 1.1.1.2. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.

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

1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika.

1.- Hirigintzako arau hauetako artikulua liburu, titulu, kapitulu eta, batzuetan, ataletan banatuta daude.

2.- Artikuluen kodearen nomenklatura lau zenbakiz osatuta dago. Lehenengoak liburuari egiten dio erreferentzia, bigarrenak tituluari, hirugarrenak kapituluari eta laugarrenak kapituluaren barruko artikuluen ordenaren zenbakia. Atalak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.4. artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak.

1. Plan honek hurrengo dokumentuak biltzen ditu:

- a.- Informazio eta justifikazio memoria.
- b.- Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena.
- c.- Informazio planoak.
- d.- Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren planoak.
- e.- Hirigintzako arauak.
- f.- Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena.
- g.- Hirigintzako eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko estandarrak —lurraldea antolatzekeo tresnetan adierazitakoak— betetzen direla eta bizitegi eremuen hazkundera errespetatzen dela justifikatzen duen agiria.

2.- Hirigintzako arauak honela osatzen dira: “1. liburua. Arau orokorrak”, “2. liburua. Hirigintza eragiketei buruzko arau bereziak” eta “3. liburua. Historia eta arkitektura ondarea eta naturguneak babesteko arauak”.

3.- Lurraldearen hirigintza antolamenduaren planoak honela osatuta daude:

- P0. Mugapen eta kokapen planoak.
- P1. Udal mugartearen kalifikazio orokorra.
- P1.1. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak.
- P2. Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu esparruak.
- P3. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra.
- P4. Kalifikazio xehatua.
- P5. Eraikuntzaren baldintzak.
- P6. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak.
- P7. Lerrokadurak eta sestrak.
- P8. Aireko argazkia.
- P9. Instalazioen planoak.

Plan hau informatikako baliabideekin egin denez, plano bakoitzaren edizioa hainbat eskalatan egin daiteke. Hala ere, P1 eta P1.1 planoetan 1/5.000 eta 1/10.000 eskaletako oinarritzko kartografia erabili da eta gainerakoetan 1/1.000 eskalakoa, kasu bietan ere Arabako Foru Aldundiarena.

1.1.1.5. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.

1.- Plan hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorri interpretatuko da.

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

3.- Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioaren bat azaltzen denean, artikulua honetako aurreko bi zenbakiekin dagokienez, gaiari buruzko txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbide guztiak aintzat hartu ondoren, udal erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek planaren alderdi garrantzitsuen gainean eragina baldin badauka, egoki irizten den aldaketa egingo zaio, arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen testua ezartzeko.

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas.

1.- El articulado de estas Normas Urbanísticas se estructura en Libros, Títulos, Capítulos y, en ocasiones, Secciones.

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

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan.

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos:

- a.- Memoria informativa y justificativa.
- b.- Informe de sostenibilidad ambiental.
- c.- Planos de información.
- d.- Planos de ordenación, estructural y pormenorizada.
- e.- Normas urbanísticas.
- f.- Memoria de sostenibilidad económica.
- g.- Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, y del respeto al crecimiento residencial, señalados en los instrumentos de ordenación del territorio.

2.- Las Normas Urbanísticas se componen del “Libro 1. Normas Generales”, del “Libro 2. Normas Particulares de las Operaciones urbanísticas” y del “Libro 3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales”.

3.- Los Planos de Ordenación Urbanística del Territorio se componen de:

- P0. Planos de Encuadre y Situación.
- P1. Calificación Global del Término Municipal.
- P1.1. Infraestructuras Generales y Condicionantes Superpuestos Adicionales.
- P2. Clasificación del Suelo y Ámbitos de Ordenación.
- P3. Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable.
- P4. Calificación Pormenorizada.
- P5. Condiciones de la Edificación.
- P6. Condiciones de Desarrollo y Gestión.
- P7. Alineaciones y Rasantes.
- P8. Foto Aérea.
- P9. Planos de Instalaciones.

Dado que este Plan ha sido realizado por métodos informáticos, la edición de cada plano puede ser realizada a escalas diversas. No obstante, para la elaboración de los planos P1 y P1.1 se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/5.000 y 1/10.000 y para el resto la de la escala 1/1.000, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

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

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

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

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

4.- Plan honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebatziko dira:

a.- Plan honetako zehaztapen baten eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza egintzei zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo erregelamenduzko xedapenetako zehaztapen baten artean kontraesanean bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

b.- Plano desberdinen dokumentazioa bat ez datorrenean, eskala xeheena daukan planoan adierazitakoa joko da baliozkotzat, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

Planoak eskala berean eginda badaude, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak nagusituko dira.

c.- Planoen eta hirigintzako arauen artean kontraesanak baldin badaude, azken horietan ezartzen dena gailenduko da, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

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

e.- Nolanahi ere, esparruen neurriei dagokienez, beti nagusituko da benetako azalera, modu fidagarrian egiaztatutakoa, plan honetan eta plan hau garatzen duten planoetan adierazitakoaren gainetik.

Plan honetako plano arauemaileen eduki grafikoari buruz Plan.Nor aplikazioarekin egiten diren neurketak edo interpretazioak nagusituko dira, edukia paperezko euskarrian daukan edizio grafikoan egiten den beste edozeinen gainetik.

Aurrekoa alde batera utzita, kontuan hartu behar dira artikuluko hauek: 1.2.1.3. artikulua, "Plan honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak"; 1.3.2.5. artikulua, "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak"; eta 1.3.3.4. artikulua, "Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak".

BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. kapitulua.- Bakarra.

1.2.1.1. artikulua.- Hirigintza antolamenduaren kategoriak.

1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 50.3.a) artikuluan ezarritakoarekin bat, plan honetako hirigintza antolamendua kategoriatan banatuta dago: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

2.- Hirigintzako arau hauetan banaka azaltzen dira antolamendu kategoriatan bakoitzari dagozkion zehaztapenak.

1.2.1.2. artikulua.- Hiri antolamendu xehatuko esparruak.

1.- Hirigintza antolamenduak hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko esparru batzuk definitzen ditu planeamendu orokorrean antolamendu xehatu uniforme jaso dutenak, edo jaso behar dutenak, planeamendu orokor hori planeamendu xehatuaren bidez garatzen denean. Kontzeptu horiek barruan hartzen ditu, halaber, lurzoru urbanizaziazinean hirigintza planeamenduaren bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 51. artikulua araber, hiri lurzoruaren esparru horiei eremuak deitzen zaie, eta lurzoru urbanizagarriaren sektoreak.

2.- Hirigintza antolamenduko esparru bakoitza zona pribatu eta/edo publiko batez edo hainbatez osatuta egon daiteke.

3.- Plan honetan hirigintzako operazio hauek daude:

LA.01, hirigune historikoa.

LA.02, iparraldeko lehenengo zabalgunea.

LA.03, hegoaldeko lehenengo zabalgunea.

LA.04, dentsitate baxua, mendebaldea.

LA.05, dentsitate baxua, ekialdea.

LA.06, dentsitate baxua, hego-mendebaldea.

LA.07, dentsitate baxua, hegoaldea.

LA.08, dentsitate baxua, iparraldea; lehen SAUR.

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

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

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

En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural.

c.- Las contradicciones entre planos y Normas Urbanísticas se saldarán a favor de estas últimas, salvo que de la Memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

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

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

La medición o interpretación que se realice sobre el contenido gráfico de los planos normativos de este Plan efectuada con la utilización de la aplicación Plan.Nor, tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

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

TÍTULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.2.1.- Único.

Artículo 1.2.1.1.- Categorías de la ordenación urbanística.

1.- Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística de este Plan se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2.- En estas Normas Urbanísticas son enumeradas las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

Artículo 1.2.1.2.- Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada.

1.- El ámbito de ordenación urbanística define el ámbito del suelo urbano y urbanizable que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo, en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. También comprende este concepto los sistemas generales de suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico. Según lo señalado en el artículo 51 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el ámbito de suelo urbano se denomina área y el de suelo urbanizable sector.

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

3.- En el presente Plan existen las siguientes Operaciones Urbanísticas:

LA.01, Centro Histórico.

LA.02, Área de la primera expansión norte.

LA.03, Área de la primera expansión sur.

LA.04, Área de baja densidad oeste.

LA.05, Área de baja densidad este.

LA.06, Área de baja densidad suroeste.

LA.07, Área de baja densidad sur.

LA.08, Área de baja densidad norte, antiguo SAUR.

LA.09, 1561-1563 bitarteko lurzatiak eta 2962-2965 bitartekoak.
 LA.10, irakaskuntzako sistema orokorra.
 LA.11, kiroltako sistema orokorra.
 LA.12, Lantziegoko zeharbidea.
 LA.13, etxebizitza sektorea, ipar-mendebaldea.
 LA.15, El Carrascal industriagunea.
 LA.16, industria sektorea, El Carrascal poligonoaren zabalkuntza.
 AS.01, Assa.
 VI.01, Viñaspreko hirigune historikoa.
 VI.02, Viñaspreko lehenengo zabalgunea.

5.- Kasu berezi gisa, egiturazko eragiketa (edo egiturazko esku hartzearen eremua, antolamendu planoetan deitzen zaion moduan) lurzoru urbanizaezineko esparru bat da, sistema orokorrekin osatua, udalez gaidiko organoek antolatuta eta gauzatu behar dutena.

Udalez gaidiko hornidura berririk proposatzen ez denez, plan honetan ez dago egiturazko eragiketarik.

1.2.1.3. artikulua.- Plan honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

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

1.- Egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenek planeamendu orokorraren maila dute. Horietan aldaketak egiten direnean (arau orokor hauetako 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak" artikuluan adierazitako salbuespen eta tolerantziekin), plan honetan ere egingo dira, eta hirigintzako legediak horretarako ezartzen duen prozeduraren arabera izapidetu beharko dira.

Zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

a.- Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:

a.1. P.1, P.1.1 eta P.3 planoetan jasotako zonifikazio eta kalifikazio orokorra.

a.2. P.2 planoan lurzoruaren sailkapena (hiri lurzorua, urbanizagarri sektorizatua, urbanizagarri sektorizatugabea eta urbanizaezina).

Halaber, gauzatze esparruak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.1.f artikuluan aipaturikoak) eta horiei atxikitako edo horietan sartutako sistema orokorrak dituen hiri lurzoru finkatugabearen kategorizazioa.

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

a.4. P-5 planoan jasorik dauden interes kultureko ondasun higiezin kalifikatuak eta inbentariatuak seinaltzea.

a.5. Goiko a.2 azpizuntuan aipatutako gauzatze esparruen mugapena, P.6 planoan jasorik dagoena.

a.6. Antolamendu planoen gainean idatzitako oharren bitartez beren-beregi egiturazko antolamenduaren maila eman zaien era guztietako zehaztapenak.

b.- Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

b.1. 1. liburu honetako arauak, artikulua hauetan jasotako salbuespenekin.

b.2. Antolamendu xehatuko zehaztapen bereziak, beren-beregi arau maila horrekin definitzen badira antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian.

2.- Planeamendu orokorraren maila izango dute antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian arau maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapen bereziak, eta, beraz, aldatu ahal izateko, plan honetan ere aldaketa horixe egin beharko da.

Arau orokor hauetako 1.3.3.4. artikuluan ("Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak") adierazitako salbuespenak salbu, kalifikazio xehatuaren gainontzeko zehaztapenek planeamendu xehatuaren maila izango dute eta haien formulazioa eta aldaketa, lurzoru motaren arabera, plan orokor honen bitartez, plan berezi baten bitartez edo plan partzial baten bidez burutuko da.

LA.09, Área de las parcelas 1561 a 1563 y 2962 a 2965.

LA.10, Área del Sistema General Docente.

LA-11, Área del Sistema General Deportivo.

LA-12, Área de la travesía de Lanciego.

LA-13, Sector residencial noroeste.

LA-15, Área industrial El Carrascal.

LA-16, Sector industrial ampliación de El Carrascal.

AS.01, Assa.

VI.01, Área Centro Histórico de Viñaspre.

VI.02, Área de la primera expansión de Viñaspre.

5.- Como caso especial, la Operación Estructural (o indistintamente área de intervención estructural como se señala en los planos de ordenación) define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por sistemas generales, cuya ordenación y ejecución corresponde a órganos supramunicipales.

Dado que no se propone ninguna nueva dotación supramunicipal, en este Plan no hay operaciones estructurales.

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

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo se establecen estos criterios:

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

En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a.- De la documentación gráfica:

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

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

Así mismo, la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo) con sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3 La delimitación de los ámbitos de ordenación pormenorizada contenidos en el plano P.2, excepción hecha de la modificación de tales ámbitos del suelo urbano para redactar planes especiales cuando vayan dirigidos a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada.

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

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

a.6 Las determinaciones de diversa índole consideradas expresamente con este rango de ordenación mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b.- De la documentación escrita:

b.1 Las normas de este Libro 1, con las excepciones contenidas en el presente articulado.

b.2 Las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada.

2.- Tendrán el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación de este Plan, las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada.

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

1.2.1.4. artikulua.- Plan honen aldaketak.

1.- Plan honen aldaketatzat joko dira (1.3.2.5. eta 1.3.3.4. artikuluetan adierazitako salbuespenekin) plan honetako zehaztapenetan egiten diren berrazterketa guztiak, hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera berrikuspen direnak izan ezik.

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

2.- Izapidetzeko aurkezten diren aldaketa guztiak interes publikoaren ikuspuntutik justifikatu beharko dira.

3.- Aldaketa guztiak egongo dira justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta, eta espedientean ezingo da erantsi aipaturako arrazoiekin lotuta ez dagoen edo egindako deskripzio eta justifikazioetan espresuki adierazi ez den beste aldaketarik.

1.2.1.5. artikulua.- Plan honen berrikuspena.

1.- Plana berrikustea (osorik edo zati batean) honako hau da: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren artikulua egokian deskribatzen den moduan egiturazko hiri-gintza antolamendua berraztertzea.

2.- Bestalde, plan hau berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

a.- Plan honetan ezarritako bizitegitarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko 50 agortuta egotea.

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

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

d.- Berrikuspena barne hartzen duen lurralde planeamendu bat onestea.

e.- Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.

HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. kapitulua.- Lurzoruaren erabilerak.

1. atala. Alderdi orokorrak.

1.3.1.1. artikulua.- Lurzoruaren erabileraren definizioa.

1.- Lurzoruaren erabilerak dira lurraldeko espazio jakin batean, eraikia egonda zein ez, hirigintzako kalifikazioak onartzen dituen jardueren zehazte espaziala.

2.- Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, lurzoruaren araubideari eta hiri antolamenduari buruzko legedi indardunak planeamenduari ematen dizkion ahalmenen arabera ezartzen da.

1.3.1.2. artikulua.- Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta erabilera zerbitzaria. Erabilera parekatua.

1.- Sarritan, hirigintzako jarduera bat espazio batean garatzeak erabilera bat baino gehiago biltzen ditu, eta funtzioari edota antolaketari dagokionez elkarrekin lotuta daude. Kasu horietan, erabilera nagusia izango da jardueraren funtsezko helburua den erabilera eta erabilera hori bereizgarri duena.

2.- Bestalde, erabilera osagarritzat jotzen dira erabilera nagusiari lotuta dauden eta hark egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak (edo gutxienez, komenigarriak) dituen erabilera guztiak. Erabilera jakin bat, kasuaren eta kokapenaren arabera, batzuetan erabilera osagarri gisa eta beste batzuetan erabilera nagusi gisa ari daiteke.

3.- Erabilera kontzeptuaren barruan, nagusia zein osagarria izan, erabilerak hartzen dituzten instalazio eta/edo eraikuntzek egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak diren zerbitzu jarduera guztiak ere sartzen dira. Horiei erabilera zerbitzariak deritze, eta funtsean eraikinetako instalazioak dira, esate baterako, zaborra biltzeko lokalak, igogailuko makineria, erregaiekin biltzeak eta galdara gelak, eta abar.

4.- Erabilera nagusi batekin parekatutako erabilerak dira erreferentziatzeko erabileren antzekoak dituztenak ezarpen baldintzak eta, halaber, lokal mugakideetako erabileren gaineko ondorioak; beraz, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezarri ohi diren erabilerak dira.

Artículo 1.2.1.4.- Modificaciones del presente Plan.

1.- Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.5. y 1.3.3.4., se entiende por modificación del presente Plan toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

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

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

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

Artículo 1.2.1.5.- Revisión del presente Plan.

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

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

a.- El agotamiento del 50 por ciento de la capacidad residencial o industrial totales previstas por este Plan.

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1.3.1.- Usos del suelo.

Sección 1ª Generalidades.

Artículo 1.3.1.1.- Definición de uso del suelo.

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

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

Artículo 1.3.1.2.- Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado.

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

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

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

4.- Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales colindantes son semejantes a los usos de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las del principal.

Erabilera bat erabilera nagusi batekin parekatutako erabileratzat jotzeko, honako baldintza hauetakoren bat bete beharko du:

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

b.- Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantzaren batean jasota egotea.

c.- Udalak adostua izatea, eta alde zuzenetik txosten teknikoak egin izatea, eta bertan, zalantzarik gabe frogatzea puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerriri osoan aplikatuko da, planeamenduak zona eta azpizona bakoitzerako ezarritako helburuen arabera parekatze desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.3.1.3. artikulua.- Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak.

1.- Aurretik adierazitako sistematizazioa, baita horren garapena ere, definizio ireki eta ez-baztertzaila gisa ulertuko da. Ondorioz, Udalak tipifikatu egin ahalko ditu sistematizazio horretan espresuki aurreikusten ez diren erabilerak, euren hirigintza ondorioen eta aipatutako beste erabilera batzuen arteko analogiaz.

2.- Parekatze hori erreferentzia falta dela eta posible ez denean, Udalak erabileren sailkapena aldatuko du, eta planeamendu orokorreko aldaketa gisa izapidetuko du.

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.3.1.4. artikulua.- Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.- Lursailetan eta eraikuntza eta instalazioetan lurzoruaren erabileren kokapena arautzeko helburuarekin, lurzoruaren erabilerak ondorengo motetan sailkatu dira:

a.- Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.

a.1. Erabilera baimenduak.

a.2. Erabilera debekatuak.

b.- Jabetza araubidearen arabera.

b.1. Erabilera publikoak.

b.2. Administrazio publikoaren erabilerak.

b.3. Erabilera pribatuak.

c.- Erabilerak eraikuntza edo instalazioen batekin lurra okupatzen duen ala ez kontuan hartuta, hori erabileraren oinarritzko ezaugarria baita.

c.1. Eraikuntza edo instalazioen bat euskarri duten erabilerak: eraikuntzazko erabilerak.

c.2. Eraikuntza edo instalazio euskarrik gabeko erabilerak: eraikuntzazkoak ez diren erabilerak.

d.- Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpi-mailatan bereiziz antolatu eta ordenatzen dira. Lehenengo maila ondorengo hau da:

d.1. Etxebizitza.

d.2. Industria.

d.3. Hirugarren sektorea.

d.4. Gizarte ekipamendua.

d.5. Komunikabideak eta garraioa.

d.6. Aire libreko aisia eta jolasa.

d.7. Zerbitzuetarako azpiegiturak.

d.8. Landa erabilerak.

Hurrengo ataletan, erabilera horiek azpimailatan banatu dira.

1.3.1.5. artikulua.- Baimendutako erabilera, erabilera nagusia, erabilera erraztuak eta erabilera bereizgarria. Erabilera debekatuak.

1.- Erabilera baimendua da erabilera nagusi gisa azaltzen dena zona bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera onartuen zerrendan, baita azpizonetako xehatua ere.

Espezifikaziorik behar izan gabe, erabilera osagarriak, erabilera zerbitzariak eta parekatuak ere baimendutzat joko dira.

2.- Eremu edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan, "berezko erabilera" deritzo planeamenduak onartutako sestraren gaineko eraikigarritasun zati handiena agortu delako edo planea-

Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

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

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

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

Artículo 1.3.1.3.- Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.4.- Clasificación de los usos del suelo.

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

a.- Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

a.1 Usos autorizados.

a.2 Usos prohibidos.

b.- Según el régimen de propiedad.

b.1 Usos públicos.

b.2 Usos de la Administración Pública.

b.3 Usos privados.

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

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

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

d.- Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:

d.1 Vivienda.

d.2 Industrial.

d.3 Terciario.

d.4 Equipamiento comunitario.

d.5 Comunicaciones y transportes.

d.6 Recreo y esparcimiento al aire libre.

d.7 Infraestructuras de servicios.

d.8 Usos rurales.

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

Artículo 1.3.1.5.- Uso autorizado, uso predominante, uso propiciado y uso característico. Uso prohibido.

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

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

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

menduak ezarritako lehenetsun ordenan lehenengoa delako bereizten den eremuari.

Planeamenduak berezko erabilera modu irekian, orokorrean edo bereizi gabe adierazten baldin badu, erabilera nagusitzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten behezagoko azpimailetako erabilera zehatzak.

3.- Esparru bateko (zona, azpizona, lurzattia edo eraikina) araudiak erabilera baimenduetarikoren bat berezko erabileratzat finkatzen ez badu, erabilera sustatu bat edo batzuk ezarri ahalko ditu. Erabilera horiek planeamenduan eremuaren antolamendu egokia lortzeko komenigarrirentzat jotzen direnak izango dira, eta horien ezarpena hirigintzako eta/edo eraikuntzako parametro mesedegarriagoak esleitzu sustatuko da.

“Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistemak” (berarekin idatzi da plan hau) automatikoki sortutako “Hirigintzako fitxaren sintesian” jasotzen den erabilera baimenduen zerrendan hiru erabilera baimendu aipatzen dira gehienez. Bertan ezartzen den ordenak adierazten du erabilera lehenetsia dela planeamenduak agintzen duena edo, kasua denean, nahi duena.

4.- Planeamenduak lurralde eremu zehatz batean baimentzen dituen gainontzeko erabilerak, erabilera bateragarriak dira.

5.- Oro har, erabilera debekatuak dira kalifikazioaren zehaztapenek eta segurtasuna, osasungarritasuna, lasaitasuna, kultura ondarea, natur ingurunea, urak eta komunikazio bideak babesteko xedapen orokorrek debekatzen dituztenak. Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, arau orokor hauetako 1.3.1.3. eta 1.5.2.2. artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe.

1.3.1.6. artikulua.- Erabilera publikoak.

1.- Erabilera publikoak dira bizitza sozialaren ondorioz biztanleriak dauzkan beharrak betetzera bideratutakoak; administrazio organoek garatzen dituzte, sistema orokorretarako diren zonetan eta tokiko sistemetako azpizonetan kokatuta dauden lurretan eta/edo eraikin eta instalazioetan.

2.- Aurreko ezaugarrien parte izanik kontzesio administratiboaren bitartez beste erakunde bati emanda dauden erabilerak publikotzat joko dira ondorio guztietarako.

3.- Erabilera publikoak beti joko dira onartutzat, eta ez da beharrezkoa izango kalifikazioan espresuki hala adieraztea.

1.3.1.7. artikulua.- Erabilera pribatuak edo irabazizkoak.

1.- Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatu edo irabazizko gisa kontsideratuko dira, eta aprobetxamenduaren parte izango dira, hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean.

2.- Halaber, planeamenduaren arabera sistema orokorrak edo toki sistemak osatu behar ez dituzten lurretan Administrazio Publikoak garatzen dituen jardueri dagozkien Administrazio Publikoaren erabilerak ere erabilera pribatutzat joko dira.

3. atala. Etxebizitza erabileraren edukia.

0.- Definizioa eta motak.

1.- Etxebizitza erabileratzat honako hau jotzen da: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokoera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko leku iraunkorrak.

2.- Etxebizitza erabileraren maila honako lehenengo azpimaila honetan bereizten da:

- a. Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza.
- b. Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitza.
- c. Prezio tasatuko etxebizitza librea.
- d. Etxebizitza librea.

3.- Horrez gain, aurreko erabilerak, eraikuntza tipologiaren arabera, honela sailkatzen dira:

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

b. b mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza.

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

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

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

En la relación de usos autorizados incluida en la “Síntesis de la ficha urbanística” generada automáticamente por el “Sistema de normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava” con el que se ha redactado el presente Plan, sólo se citan tres usos autorizados como máximo. El orden establecido en ella indica el de preferencia obligado o, en su caso, deseado por el planeamiento.

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

5.- Genéricamente, son usos prohibidos aquellos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación. En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3.1.3 y 1.5.2.2 de estas Normas Generales.

Artículo 1.3.1.6.- Usos públicos.

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

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

3.- Los usos públicos siempre se considerarán permitidos sin la necesidad de su señalamiento expreso por la calificación.

Artículo 1.3.1.7.- Usos privados o lucrativos.

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

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

Sección 3ª Contenido del uso de vivienda.

0.- Definición y clases.

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

2.- El nivel de uso de vivienda se desagrega en este primer subnivel:

- a. Vivienda de protección oficial de régimen general.
- b. Vivienda de protección oficial de régimen especial.
- c. Vivienda libre de precio tasado.
- d. Vivienda libre.

3.- Además, a continuación, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a. Tipo a: Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar.

b. Tipo b: Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar.

b.1. b.1 mota: familia bakarrekoa.

b.2. b.2 mota: familia anitzekoa.

c. c mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikitako dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia.

c.1. c.1 mota: ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.

c.2. c.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.

d. d mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza.

d.1. d.1 mota: dentsitate txikiko eraikin trinko irekian dagoen familia anitzeko etxebizitza.

d.2. d.2 mota: familia anitzeko eraikuntza orokorrean dagoen familia anitzeko etxebizitza.

4.- Familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza (edo familia bakarreko etxebizitza): eraikin bakarra okupatzen du, eta familia unitate bakar bat bizitzeko da.

a. Bi modalitate bereiz daitezke:

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

a.2. Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugaki-deetako mugei atxikitako eraikina hartzen duen etxebizitza.

b. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatiaren barruan:

b.1. Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

b.2. Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eraturako hainbat eraikinentzat.

5.- Bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza (edo bi familiako etxebizitza): bi familia unitate edo bi etxebizitza hartzen dituen eraikinean dagoena.

Bi mota bereiz daitezke:

a. Familia bakarreko etxebizitza: hainbat etxebizitza horizontalean elkartzat eraturako eraikinean dago. Beraz, etxebizitza horietako gelek ezin dute bat egin plano bertikal berean.

Eraikinak itxura konpaktua izango du, eta etxebizitza bien bate-raketa elementu edo gorputz bolumetrikoko batek baino gehiagok osatuta egonez gero, gorputz nagusiak edo bolumen handiena daukatenak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia bakarreko etxebizitza bakartuko bi eraikin beren gorputz txikiagoetatik (altueran eta/edo zabaleran) elkartzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarreko binakako etxebizitzatzat joko.

a.1. Bi modalitate bereiz daitezke:

i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

ii. Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugaki-deetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

a.2. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

i. Lurzati berezi bat etxebizitza bakoitzerako.

ii. Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

iii. Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eraturako hainbat eraikinentzat.

b. Familia anitzeko etxebizitza: artikuluko honetako 7. puntuan zehaztutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrekin bat dator. Etxebizitzak bertikalean elkartzat eraturako eraikina; beraz, atari bat izan beharko du solairuetako baten arrasean, eta, oro har, eraikinean bertan dauden elementu komunetatik sartuko da etxebizitza unitate bakoitzera.

b.1. Bi modalitate bereiz daitezke:

i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

ii. Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugaki-deetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

b.2. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

i. Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

ii. Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eraturako hainbat eraikinentzat.

b.1 Tipo b.1: Unifamiliar.

b.2 Tipo b.2: Plurifamiliar.

c. Tipo c: Vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.

c.1 Tipo c.1: Unifamiliar adosada en hilera.

c.2 Tipo c.2: Unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.

d. Tipo d: Vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.

d.1 Tipo d.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.

d.2 Tipo d.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

4.- Vivienda en edificio unifamiliar (o vivienda unifamiliar): es aquella que ocupa en un edificio único, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

a. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

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

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

b. Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

b.1 En una parcela independiente para cada edificio.

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

5.- Vivienda en edificio de dos viviendas (o vivienda bifamiliar): es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a. La vivienda unifamiliar: es aquella que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas por lo que ninguna de las dependencias de estas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

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

a.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

a.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

i. En una parcela independiente para cada vivienda.

ii. En una parcela independiente para cada edificio.

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

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

b.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

b.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

i. En una parcela independiente para cada edificio.

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

6.- Familia bakarrekotxe bizi atxikia da familia bakarrekotxe bizi edo gehiago dituen eraikinean kokatuta dagoena. Etxebizitzak elkartzeko, horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ataria duela. Etxebizitzetako gelek plano bertikalean bat ez egiteko moduan elkartzen dira. Halaber, aurreko 5. puntuko a) idatz zatiko bigarren paragrafoan aipatzen diren konposizio arkitektonikoko baldintzak aplikatuko zaizkio eraikinari.

a. Erabilera eta eraikin honetan bi mota bereizten dira:

a.1. Ilaran kokatutako familia bakarrekotxe bizi atxikia: etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen zaizkio elkarri, ondoz ondokoak ez diren mehelin hormen bitartez, luzetara garatutako eraikin bat eratzen dutela.

Aldi berean, mota horretan bi modalitate hauek izan daitezke:

i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

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

a.2. Ilaran kokatutako familia bakarrekotxe bizi atxikia: etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelin hormaren bidez atxikitzen zaizkio elkarri, eta denek dute ertz berbera. Eraikina beti egongo da bakartuta.

b. Bi motetan etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

b.1. Lurzati bereizi bat etxebizitza bakoitzerako.

b.2. Lurzati bereizi bat eraikin bakoitzerako.

b.3. Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eratutako hainbat eraikinzentzat.

7.- Familia anitzeko etxebizitza hainbat etxebizitza unitate elkartzen diren eraikinean kokatuta dago. Erabilera horren ezaugarria da etxebizitza unitate bakoitzera eraikinean bertan kokatutako elementu komunitatik sartzen dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitza dela kontsideratu behar izateko; izan ere, familia bakarrekotxe bizi atxikia ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera kanpotik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe multzoak izan daitezke.

a. Plan honen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira familia anitzeko etxebizitzetarako:

a.1. Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian dagoen etxebizitza, hiru eta hamasei etxebizitza bitartean dituen eraikin trinko bakartu batean dagoena. Gainera, ezingo du sestraren gainetik lau solairu baino gehiago izan.

a.2. Familia anitzeko eraikin orokorrean kokatutako etxebizitzak familia anitzeko etxebizitzaren eraikinetan dauden guztiak dira, aurreko idatz zatian zehaztutakoak izan ezik.

a.3. Eraikin mistoan kokatutako etxebizitza, aurrez deskribatutako eraikinekin bat ez datorren eraikinean dagoen etxebizitza da.

b. Etxebizitzak honela koka daitezke:

b.1. Lurzati bereizi bat eraikin bakoitzerako.

b.2. Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eratutako hainbat eraikinzentzat.

8.- Etxebizitza erabilerean erabilera osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua etab.), txokoak eta abar.

9.- Erabilera parekatutaz hartzen dira 18 oherainoko ostatu edo egoitzak, bulegoak (Administrazio Publikoarenak barne) eta bulego profesionalak, jendearentzako zerbitzuak eskaintzen dituen txikizkako merkataritza, esaterako ile-apaindegiak eta antzekoak, eta nekazaritza turismoko edo landa turismoko establezimenduak.

4. atala.- *Industria erabilerean edukia.*

1.3.1.9. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Industria erabilerean hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketarako aurrera eramatea nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarako aurrera eramatea helburu duen erabilera. Era berean, erabilera honetan ondasun eta produktuen gordailutze, zaintza edo biltegiatze jarduerak sartzen dira, baita handizkako merkataritzak berezkoak dituen biltegiatze eta banaketa funtzioak ere.

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

a. En este uso y edificio se distinguen dos tipos:

a.1. La vivienda unifamiliar adosada en hilera: las viviendas se adosan una a continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

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

i La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

a.2 La vivienda unifamiliar adosada compacta: las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

b. En ambos Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

b.1 En una parcela independiente para cada vivienda.

b.2 En una parcela independiente para cada edificio.

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

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

a. A los efectos de este Plan, en la vivienda plurifamiliar se distingue:

a.1 La vivienda en edificio compacto abierto de baja densidad que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres a dieciséis viviendas. Además no podrá sobrepasar las cuatro plantas sobre rasante.

a.2 La vivienda en edificio plurifamiliar general que es toda aquella que se sitúa en una edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

a.3 La vivienda en edificio mixto que es aquella que se sitúa en un edificio que no responde a ninguno de los descritos anteriormente.

b. Las viviendas admiten estas ubicaciones:

b.1 En una parcela independiente para cada edificio.

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

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

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

Sección 4ª Contenido del uso industrial.

Artículo 1.3.1.9.- Definición y clases.

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

2.- Industria erabileraren maila honako azpimaila edo modalitate hauetan banatuta dago:

- a.- Meatzaritza, erauzketa industriak.
- b.- Manufaktura industriak:
 - b.1. Eraldaketa industriak.
 - b.2. Nekazaritza eta basogintzakoak.
- c.- Eskulangintza eta produktu artistikoak.
- d.- Tailerrak:
 - d.1. Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.
 - d.2. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.
- i. Konponketa elektromekanikoak.
- ii. Txaparen eta pinturaren konponketak.
- d.3. Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.
- e.- Biltegiak eta handizkako salerosketa:
 - e.1. Nekazaritza eta basogintzako ustategiei lotutako biltegiak.
 - e.2. Gainontzeko biltegiak eta handizkako salerosketa.

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

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

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

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

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

7.- Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzat hartzen dira honako jarduera hauek: jarduera lokabeak edota produkzio jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegitartzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

8.- Erabilera osagarritzat jotzen dira establezimenduko administrazio eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atseden hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko baliabideenak, suteen kontrako babes zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

1.3.1.10. artikulua.- Industria erabileraren kategoriak.

Industria erabilera honako maila hauetan banatua dago:

- 1.- 1. kategoria. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.
- 2.- 2. kategoria. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.

1.- Eskuz edo 1 kW baino gutxiagoko potentzia duten motorekin mugitzen diren makina edo aparatuak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

2.- Etxebizitzen eraikinetan onartuko dira 0,03 kW/m²-ko batez besteko potentzia muga eta gehienez ere 5 kW-eko guztizko potentzia dutenak.

3.- Potentzia mekanikoari, zarata mailei eta gas eta hauts emisioei buruzko datuak, kokapenaren arabera onartuko direnak, honako hauek dira:

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

- a.- Minería, industrias extractivas.
- b.- Industrias manufactureras:
 - b.1 De transformación.
 - b.2 Agrarias y forestales.
- c.- Artesanía y productos artísticos.
- d.- Talleres:
 - d.1 Talleres de reparación de electrodomésticos.
 - d.2 Talleres de reparación de vehículos.
- i Reparaciones electromecánicas.
- ii Reparaciones de chapa y pintura.
- d.3 Talleres de oficios de la construcción.
- e.- Almacenes y comercio mayorista:
 - e.1 Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.
 - e.2 Resto de almacenes y comercio mayorista.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.3.1.10.- Categorías del uso industrial.

El uso industrial se divide en estas categorías:

- 1.- Categoría 1ª. Actividad de industria compatible con la vivienda.
- 2.- Categoría 2ª. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

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

2.- Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m² y con una potencia máxima total de 5Kw.

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

Batez besteko potentzia kW/m ² -tan:	0,03
Gehieneko potentzia guztira, kW-tan:	5
Kanpoko gehieneko zarata maila egunez, dBA-tan:	40
Kanpoko gehieneko zarata maila gauez, dBA-tan:	0
Barruko gehieneko zarata maila egunez, dBA-tan:	55
Barruko gehieneko zarata maila gauez, dBA-tan:.....	0
Ringelmann-en indizea funtzionamenduan:	0
Ringelmann-en indizea martxan jartzean:	0
Gehieneko hauts emisioa kg/h-tan:	1,5

4.- Goizeko 8etatik gaueko 10etara arte izango da eguna, eta gainontzekoa, berriz, gaua.

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

6.- Soinu mailak fatxadatik 1,5 metrora neurtuko dira, industria jarduerarako erabiltzen den eraikuntzaren kanpoko aldean eta barruan ere bai, eta hondoko zarata mailatik gehienez 3 dBA-ko igoera onartuko da. Industriako lokalaren barruan egiten den neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da.

Baldintza bien egiaztapena industria guztiz geldi dagoela eta elementu guztiak funtzionatzen daudela egingo da.

1.3.1.12. artikulua.- Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.- Jarduera deseriosoak biltzen ditu, etxebizitzaren ondoan onartzen ez direnak; oro har, industria txikia, ertaina eta handia, bazter utzita osasungaitzak izateagatik beste jarduera batzuen ondoan jarri ezin direnak.

2.- Beren kalifikazio orokorra dela-eta erabilera nagusi gisa lanpostu, potentzia eta azalera mugarik gabeko industria erabilera esleituta duten zona pribatuetan soilik onartuko da.

5. atala. Hirugarren sektoreko erabileren edukia.

1.3.1.13.- Definizioa eta motak.

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

2.- Bertan, ondorengo motak bereizten dira:

a.- Bulegoak.

b.- Txikizkako merkataritza:

b.1. Merkataritza orokorra.

b.2. Merkataritza azalera handiak.

c.- Ostalaritza:

c.1. Hotelak.

c.2. Kanpinak eta epe laburreko beste ostatu mota batzuk:

i. Kanpinak.

ii. Gazteentzako aterpetxeak eta mendikoak.

iii. Oporretako udalekuak.

iv. Landetxeak eta nekazaritza turismoa.

v. Bestelako ostatuak.

c.3. Jatetxeak eta tabernak.

c.4. Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.

3.- Erabilera osagarritzat jotzen dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

4.- Bulegoak administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza zerbitzuak eta informatikoak eta abar ematea eginkizun nagusi duten jarduerak dira. Administrazio Publikoaren bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

5.- Txikizkako merkataritzaren erabilerak barne hartzen ditu jendearentzako artikulua eta produktuen salmenta eta jendearentzako zerbitzu prestazioa, hala nola ile-apaindegiak, tindategiak eta antzeko beste jarduera batzuk.

“Merkataritzako azalera handiak” autonomia erkidegoko sektoreko legerian hala kontsideratzen direnak dira.

6.- Ostalaritzako erabileraren barruan sartzen dira jendeari aldi baterako ostatu emateko jarduerak, modalitatea zeinahi dela ere.

Potentzia media en Kw/m ²	0,03
Potentzia total máxima en Kw	5
Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA	0
Nivel sonoro interior máximo de día en dBA	55
Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA	0
Índice de Ringelmann en funcionamiento	0
Índice de Ringelmann en arranque	0
Emisión máxima de polvo en Kg/hora	1,5

4.- El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.

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

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

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

Artículo 1.3.1.12.- Actividad de industria no compatible con vivienda.

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

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

Sección 5ª Contenido de los usos terciarios.

Artículo 1.3.1.13.- Definición y clases.

1.- Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2.- En él se distinguen las siguientes clases:

a.- Oficinas.

b.- Comercio al por menor:

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c.- Hostelería:

c.1 Hoteles.

c.2 Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración:

i Camping.

ii Albergues juveniles y refugios de montaña.

iii Centros de colonias de vacaciones.

iv Casas rurales y agroturismo.

v Otros alojamientos.

c.3 Restaurantes y bares.

c.4 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

3.- Se consideran usos auxiliares los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de las oficinas.

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

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

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

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

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

6. atala. Gizarte ekipamenduetarako erabileren edukia.

1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Gizarte ekipamenduetarako erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2.- Xehetasuneko sailkapenean, honako mota hauek bereizten dira:

a. Irakaskuntza

a.1. Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2. Goi mailako irakaskuntza.

a.3. Etengabeko prestakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.

b. Aisia eta kultura:

b.1. Liburutegiak, museoak eta bestelako kultura erakundeak.

b.2. Ikuskizunak.

i. Antzokiak eta zinema aretoak.

ii. Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.

iii. Azokalekuak eta antzekoak.

iv. Zezen plazak.

v. Beste batzuk.

b.3. Biltzar jauregiak.

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

b.5. Jolasak eta ausazko jokoak.

c. Kirola:

c.1. Estadioak eta kiroldegia:

i. Estadioak, futbol zelaiak, etab.

ii. Kiroldegia, pilotalekuak, tenis pistak eta abar.

c.2. Golf zelaiak.

c.3. Zaldiketa eta zalditegiak.

c.4. Beste instalazio batzuk.

d. Osasuna:

d.1. Osasun arloko jarduerak:

i. Ospitaleko jarduerak.

ii. Medikuntza eta odontologiako jarduerak.

iii. Osasun arloko beste jarduera batzuk.

d.2. Albaitaritzako jarduerak.

e. Gizarte zerbitzuak:

i. Ostatua ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.

ii. Ostatu ematen ez duten gizarte zerbitzuak.

f. Erlijioak.

g. Erakundeetakoak.

h. Zerbitzu publikoak:

h.1. Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.

h.2. Posta eta telekomunikazioak.

h.3. Hiri zerbitzuak:

i. Hornidura azokak.

ii. Hiltzeak.

iii. Hileta zerbitzuak: hilerrriak, beilatokiak eta errausketa labeak.

iv. Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.

v. Beste hiri zerbitzu batzuk.

i. Bestelako ekipamenduak.

3.- Erabilera osagarritzat jotzen dira administrazioko eta kudeaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, langile eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea, baita helburu horietarako beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

4.- Hezkuntzako erabileraren barruan sartzen dira araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza arautugabearen nahiz ikerkuntzaren bidez gizakien adimena hezteko diren jarduerak.

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

Sección 6ª Contenido de los usos de equipamiento comunitario.

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases.

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

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

a. Docente:

a.1 Enseñanza primaria y secundaria.

a.2 Enseñanza superior.

a.3 Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b. Recreativo y cultural:

b.1 Bibliotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2 Espectáculos:

i Teatros y cinematógrafos.

ii Salas de baile, discotecas y actividades similares.

iii Feriales y similares.

iv Plazas de toros.

v Otros.

b.3 Palacios de congresos.

b.4 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5 Juegos recreativos y de azar.

c. Deportivo:

c.1 Estadios y polideportivos:

i Estadios, campos de fútbol, etc.

ii Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.

c.2 Campos de golf.

c.3 Hípica y picaderos.

c.4 Otras instalaciones.

d. Sanidad:

d.1 Actividades sanitarias:

i Actividades hospitalarias.

ii Actividades médicas y odontológicas.

iii Otras actividades sanitarias.

d.2 Actividades veterinarias.

e. Servicios sociales:

i Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.

ii Servicios sociales sin alojamiento.

f. Religioso.

g. Institucional.

h. Servicios públicos:

h.1 Defensa, seguridad y protección civil.

h.2 Correos y telecomunicaciones.

h.3 Servicios urbanos:

i Mercados de abastos.

ii Mataderos.

iii Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.

iv Cocheras de autobuses públicos y similares.

v Otros servicios urbanos.

i. Otros equipamientos.

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

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

5.- Aisia eta kulturako erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaindu eta transmititzea, eta, nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonen aisia aberasgarria eta olgeta sustatzea.

6.- Kirol erabileraren barruan sartzen dira herritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

7.- Osasun arloko erabileraren barruan sartzen dira anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere sartzen dira.

8.- Barne hartzen du pertsonen gizarte zerbitzuen bitartez ematen zaien laguntza, ez espezifikoki sanitarioa.

9.- Erlijio erabileraren barruan sartzen dira nork bere erlijioko errituak egiteko jarduerak.

10.- Erakundeen erabileraren barruan sartzen dira organo publikoek, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapeko zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

11.- Defentsa, segurtasun eta babes zibilaren barruan sartzen dira defentsa nazionalerako, ordena publikoa zaintzeko eta herritarrak babesteko jarduerak.

12.- Hiri zerbitzuak dira hiri zerbitzu publikoen (garaieak, hiltegiak, hornidura azokak eta abar) eta hilerrien hirigintzako hornidura beharrak asetzea helburu duten jarduerak.

7. atala. Komunikazio eta garraioetarako erabileraren edukia.

1.3.1.15. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Komunikazio eta garraioetako erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, bai eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

2.- Erabilera honetan ondorengo motak bereizten dira:

a. Errepideetakoak:

a.1. Errepideak.

a.2. Udal bideak:

a.2.1. Galtzadak.

a.2.2. Espaloiak.

a.2.3. Aparkaleku atxikiak.

a.2.4. Babes eremuak.

a.3. Aparkalekuak:

a.3.1. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak.

a.3.2. Eraikuntzen barruko aparkalekuak.

a.4. Erregai hornikuntzako tokiak.

a.5. Erantsitako jarduerak:

a.5.1. Autobus geltokiak.

a.5.2. Errepideko garraio zentroak.

a.6. Landa bideak.

b. Oinezkoentzako edota bizikletentzako direnak:

b.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.

b.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.

b.3. Txirrindularientzako bideak.

c. Burdinbidekoak.

d. Airekoak.

e. Garraio intermodaleko zentroak.

3.- Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzea bideratutakoak; adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makineria parkeak eta biltegiak, eta igarotzeko erosotasuna eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, baita kontserbazio ustiaketa egoki bat ere.

4.- Garraio zentroen erabilera osagarri gisa hartzen dira salgaien garraioaren antolaketan aritzen diren enpresen eta aduanetako agenteen bulegoak, gasolindegia, kotxe tokiak, ibilgailuak konpontzeko eta mantentze lanetarako lantegiak, zentroko langileentzako eta bisitariarentzako jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak eta abar, eta erabilera nagusian ondo aritzeko beharrezkoak diren beste erabilera guztiak.

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

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

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

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

9.- El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.

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

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

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

Sección 7ª Contenido del uso de comunicaciones y transportes.

Artículo 1.3.1.15.- Definición y clases.

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

2.- Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a. Por carreteras:

a.1 Carreteras.

a.2 Vías municipales:

a.2.1 Calzadas.

a.2.2 Aceras.

a.2.3 Aparcamientos anexos.

a.2.4 Espacios de protección.

a.3 Aparcamientos:

a.3.1 Al aire libre no anexos a la vialidad.

a.3.2 En edificación.

a.4 Estaciones de suministro de carburante.

a.5 Actividades anexas:

a.5.1 Estaciones de autobuses.

a.5.2 Centro de transporte por carreteras.

a.6 Vías rurales.

b. Peatonales y/o de bicicletas:

b.1 Calles y paseos peatonales.

b.2 Calles peatonales con tolerancia.

b.3 De bicicletas.

c. Por ferrocarril.

d. Aéreos.

e. Centros de transporte intermodal.

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

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

5.- Aparkaleku hornidura.

a. a.2.3.2. "Aparkaleku atxikiak" erabilera: bide publikoei atxikitako aparkaleku gisa ezarriko dira hirigintzako legeria aplikagarrian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea) aipatzen diren aparkalekuak.

b. a.3. "Aparkalekuak" erabilera: oin berriko eraikinetan, hiri lurzoru finkatuko azpizonetan izan ezik (horietan erabilera hori ezartzea nabarmen da zaila eraikuntzaren ikuspegitik, edo errendimendu eskasa du zenbat leku geratzen den kontuan hartuta), gutxieneko hornidura izan beharko dute eraikinaren barruan edo lurzatiaren kanpoaldeko espazio librean.

b.1. Etxebizitzak dauzkaten eraikinetan: plaza bat azalera erabilgarriaren 90 m²-ko edo zatikiko.

b.2. Industria erabileretarako eraikinetan: plaza bat eraikitako 200 m²-ko edo zatikiko.

b.3. Bulego eraikinetan: plaza bat azalera erabilgarriaren 100 m²-ko edo zatikiko.

b.4. Merkataritzako eraikinetan: plaza bat azalera erabilgarriaren 70 m²-ko edo zatikiko.

b.5. Hotel eta landetxe erabileretarako eraikinetan: plaza bat lau gelako.

b.6. Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinetan: eskaintzen diren lau zerbitzu plazako, aparkatzeko plaza bat.

b.7. Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatu beharreko sektoreko legeriak ezartzen dituenak.

b.8. Osasun ekipamenduak dauzkaten eraikinetan: plaza bat bi oheko.

b.9. Ikuskizun, dantza areto, zezen plaza eta antzeko gizarte ekipamenduetarako erabiltzen diren eraikinetan: aforoaren 15 plazako, aparkatzeko plaza bat.

b.10. Liburutegi, museo eta antzekoetarako diren eraikinetan: plaza bat azalera eraikiaren 200 m²-ko edo zatikiko.

b.11. Bestelako ekipamendu edo erabileretarako diren eraikinetan: plaza bat bi langileko eta/edo plaza bat eskainitako bost zerbitzu plazako, zerbitzuaren hartzailak helduak baldin badira.

Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintzako legediak ezarritako estandarrak beteko dira.

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

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

7.- "Burdinbideko garraioa" erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira, eta erabilera osagarritzat hartzen dira burdinbideetako garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresetako bulegoak, eta bidaia agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gune txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

8. atala.- Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia.

1.3.1.16. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren barruan sartzen dira biztanleriaren osasuna, atsedena eta aisia bermatzen dituzten jarduerak, hiri espazioetako ingurumen baldintzak hobetzen dituztenak, hurren jolasak, naturaren begiratokiak eta abar.

2.- Honako mota hauek biltzen ditu:

a. Hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa. Espazio libreak:

a.1. Hiri parkeak.

a.2. Berdeguneak.

a.3. Haurrentzako aisia eta jolas guneak.

a.4. Oinezkoentzako guneak.

5.- Dotación de aparcamientos.

a. Uso a.2.3 2 "Aparcamientos anexos": como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable, (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).

b. Uso a.3 "Aparcamientos": los edificios de nueva planta, con excepción de los situados en las subzonas del suelo urbano consolidado en las que la disposición de este uso resulte manifiestamente difícil desde el punto de vista constructivo, o de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de estas dotaciones mínimas, en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela:

b.1 En edificios de viviendas: una plaza por cada 90 m² o fracción de superficie útil.

b.2 En edificios destinados al uso industrial: una plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

b.3 En edificios de oficinas: una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

b.4 En edificios comerciales: una plaza por cada 70 m² de superficie útil o fracción.

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

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

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

b.8 En edificios de equipamiento sanitario: una plaza por cada dos camas.

b.9 En edificios destinados a equipamientos comunitarios de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogos: una plaza por cada 15 localidades de aforo.

b.10 En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción.

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

En cualquier caso, en los suelos urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable se cumplirán los estándares establecidos en la legislación urbanística.

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

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

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

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

Artículo 1.3.1.16.- Definición y clases.

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

2.- Comprende estas clases.

a. Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano. Espacios libres:

a.1 Parques urbanos.

a.2 Zonas verdes.

a.3 Áreas de juego y recreo de niños.

a.4 Áreas peatonales.

b. Hiri/herritik kanpoko aire libreko aisia eta jolasa:

b.1. Jolas jarduera kontzentratuak.

b.2. Jolas jarduera estentsiboak.

b.3. Bainuak eta uretako kirolak.

3.- Hiri barruko aire zabaleko aisia eta jolas erabilerak honako hauek biltzen ditu nagusiki: lorategiak eta zuhaiztiak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, glorietak, urmaelak, aire zabaleko terrazadun taberna txikiak eta beste hornidura txiki batzuk, aisia, jolas eta josteta jarduera gauatzeko eta herriko espazioak apaintzen laguntzeko beharrezkoa den giroa osatzen dutenak.

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

Toki horietan lurraren egoera naturala gailentzen da eta hiri-gintzako obren kopurua oso murrizta da.

5.- Hiritik kanpoko jolas jarduera estentsiboen artean honakoak dira nagusiak: mendiko ibilaldiak eta naturarekin bat egiteko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko eremu zabaletan gauzatzen direnak; jarduera horietarako ekipamendu gune txikiak daude, ingurune naturalean erabat integratuak.

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

1.3.1.17. artikulua.- Espazio librean sistema orokorrari atxikitako espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Aurreko artikuluko 3. puntuan adierazitakoaz gain, espazio librean sistema orokorrari atxikitako espazioetan honako hauek onartuko dira:

a. Kirol, kultura edo aisiarako ekipamenduaren erabilerari lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b. Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (guztira 10 m² baino gehiagoko azalera ez badute eta erlaitzeraino gehienez 2,50 m ko altuera badute) eta haien zerbitzurako lekuak (mahai eta aulkietarako guneak).

c. Barneko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak, bi kasuetan espazio librearen zerbitzurako direnak.

d. Lurpeko aparkaleku publikoak.

2.- Instalazio horietako bakoitzak, gehienez, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 5 okupatuko du, d) paragrafoko kasuan izan ezik, kasu horretan azalera osoa hartu ahal izango baitu.

3.- Nolanahi ere, aurreko puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

1.3.1.18. artikulua.- Espazio librean toki sistemari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- 1.2.1.16. artikuluko ("Definizioa eta motak") 3. puntuan adierazitako erabilereaz gain, espazio librean toki sistemari sartuta dauden lorategietan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazten diren eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

2.- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 100 hartu ahal izango dute.

3.- Nolanahi ere, aurreko 2. puntuko d) paragrafoan adierazitako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, toki sistemako gainerako osagaien azalera osoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren

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

b.1 Recreo concentrado.

b.2 Recreo extensivo.

b.3 Baños y deportes náuticos.

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

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

Predominan en dichos lugares el estado natural del terreno y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

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

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

Artículo 1.3.1.17.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

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

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

b. Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

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

d. Aparcamientos públicos subterráneos.

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

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

Artículo 1.3.1.18.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.16. "Definición y clases", en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.

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

3.- El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 2 del artículo anterior,

30eko 2/2006 Legearen 79. artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

9. atala.- *Zerbitzu azpiegiturarako erabileren edukia.*

1.3.1.19. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Zerbitzu azpiegiturarako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2.- Mota hauek biltzen ditu:

- a. Ur hornidura.
- b. Uren saneamendua.
- c. Argindarraren ekoizpena eta hornidura:
 - c.1. Energia ekoizpena.
 - c.2. Argindar banaketa, transformazio guneak.
- d. Hondakinen tratamendua:
 - d.1. Hiri hondakin solidoen tratamendua.
 - d.2. Hondakin inerte eta inertizatuen zaborteziak.
 - d.3. Hondakin inerte eta inertizatuak birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.
 - d.4. Lohien tratamendua eta araztegiak.
 - d.5. Bestelako tratamenduak.
- e. Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa:
 - e.1. Gas ekoizpena, garraioa eta banaketa.
 - e.2. Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa, oliobideak.

f. Telekomunikazioetako azpiegiturak.

3.- Erabilera osagarritzat jotzen dira bulegoak, aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, beren jarduerak gauzatzeko beharrezkoak direnak, baita helburu horiek betetzeko beharrezkoak diren beste guztiak ere.

4.- Telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan ez dira sartzen soinua, irudiak, datuak eta bestelako informazioa ematea ahalbidetzen duten publikoarentzako bulegoak, irrati eta telebistako produkzio zentroak, irrati eta telebista instalazioak; horiek aisia eta kulturarako gizarte ekipamenduen erabileran sartzen dira.

10. atala. *Landa erabilerak.*

1.3.1.20. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Landa erabileratzat hartzen dira lehen sektoreko jarduerekin eta, ondorioz, lurzoru urbanizaezinak berezkoak dituen jarduerekin zuzenean lotuta daudenak. Lehengai berriztagarriak diren baliabide naturalak ekoizteko eta erauzteko jarduerak barne hartzen ditu, eta erabilera honetatik kanpo geratzen da energia edo mea baliabideen erauzketa, hori industria erabileran sartzen baita.

2.- Erabilera honetan ondorengo motak bereizten dira:

- a. Nekazaritza.
- b. Abeltzaintza:
 - b.1. Intentsiboa.
 - b.2. Erdi intentsiboa.
 - b.3. Estentsiboa.
 - b.4. Hegazti hazkuntza.
 - b.5. Bestelako abere ustiapenak.
- b.6. Nekazaritzarekin konbinatutako nekazaritza.
- c. Basogintza eta baso ustiapenak.
- d. Ehiza.
- e. Arrantza eta akuikultura.

3.- Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jarduera eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.

4.- Erabilera osagarritzat jotzen dira ekoizpen eta erauzketa prozesuaren kudeaketarako eta administratzaileentzako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

5.- Abeltzaintza intentsiboko erabileran sartzen da eraikuntzen barruko estabulazioan oinarritutako abere ekoizpena.

deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Sección 9ª Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 1.3.1.19.- Definición y clases.

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

2.- Comprende las siguientes clases:

- a. Abastecimiento de agua.
- b. Saneamiento de agua.
- c. Producción y suministro de energía eléctrica:
 - c.1 Producción de energía.
 - c.2 Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.
- d. Tratamiento de residuos:
 - d.1 Tratamiento de residuos sólidos urbanos.
 - d.2 Vertederos de residuos inertes e inertizados.
 - d.3 Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos inertes e inertizados.
 - d.4 Tratamiento de lodos y depuradoras.
 - d.5 Otros tratamientos.
- e. Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos:
 - e.1 Producción, transportes y distribución de gas.
 - e.2 Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.
- f. Infraestructuras de telecomunicaciones.

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

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

Sección 10ª Usos rurales.

Artículo 1.3.1.20.- Definición y clases.

1.- Se consideran usos rurales los directamente relacionados con las actividades del Sector Primario y, por ello, con las actividades propias del suelo urbano no urbanizable. Incluyen las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluyen la extracción de los recursos energéticos o mineros que se integra en el uso industrial.

2.- Se distinguen en este uso las siguientes clases:

- a. Agricultura.
- b. Ganadería:
 - b.1 Intensiva.
 - b.2 Semiintensiva.
 - b.3 Extensiva.
 - b.4 Avicultura.
 - b.5 Otras explotaciones de ganado.
 - b.6 Agricultura combinada con la agricultura.
- c. Selvicultura y explotaciones forestales.
- d. Caza.
- e. Pesca y acuicultura.

3.- Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

4.- Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

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

6.- Abeltzaintza erdi intentsiboko erabileran sartzen dira estabulazioan eta eraikuntzetan eta, halaber, txandakako larratzean oinarritutako abere ekoizpeneko jarduerak.

7.- Abeltzaintza estentsiboko erabileran sartzen dira larratzea funtsezkoa duten abere ekoizpeneko jarduerak; horietan estabulazioa jarduera osagarria da.

8.- Hegazti hazkuntzaren barruan sartzen dira oilar, oilo, indioilar, ahate eta abarren hazkuntza, arrautza ekoizpena eta hegazti hazkuntzako beste produktu batzuen ekoizpena, eta alor horretatik kanpo geratzen dira beste hegazti basati batzuen ustiaketak.

9.- Bestelako abere ustiapenen erabileraren barruan sartzen dira nekazaritzako ustiapentzat hartzen ez direnak.

1.3.2. kapituluak.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorren kalifikazio orokorra.

1.3.2.1. artikulua.- Kalifikazio eta zonifikazio orokorra. Definizioak eta edukiak.

1.- Zona planean definitzen den esparru bat da, eta bertan lur homogeneoen multzo bat sartzen da, esparru biribilean mugatua, lur guztiek hirigintzako ezaugarri orokor berberak izateagatik: lurzoruen erabilera, hirigintzako eraikigarritasuna eta eraikuntza motak; eta, azken batean, hiri ehun espezifiko bat.

2.- Planeamendu orokorrak ezartzen duen lurzoruen erabileraren arabera, udal mugarte osoa ondorengo zona talde handi bi hauetan erdibituta geratzen da:

a. Sistema orokorretarako zona publikoak.

b. Zona pribatuak, zeinetan titulartasun pribatuko erabilerak kokatzen baitira hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizaezinean. Hornidura zonak ere sistema orokortzat hartzen dira.

3.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 15. artikuluan ematen den definizioa gaindituta, kalifikazio orokorrak berekin dakar zona publiko eta pribatuak eta hala definitutako esparru bakoitzari esleitutako erabilerak elkarri sistematikoki eragitea. Horrez gain, hirigintza antolamenduaren ahalmenak definitzen dituen oinarritzko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako.

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan, zonifikazioarena sartzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53. artikuluko 1.b eta 1.f paragrafoetan sartutako zehaztapena). Hori "1. planoak. Udallerriaren kalifikazio orokorra" eta "P3. Hiri lurzoruen eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.

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

a. Zonak irabazizko erabilera pribatuko eremu pribatu gisa edo, bestela, irabazirik gabeko eta hornidura publiko orokorren euskarri izateko bideratutako eremu publiko gisa duen izaera.

b. Berezko erabileraren definizioa eta, hala badagokio, erabilera sustatuarena eta gainerako erabilera baimendu edo bateragarria (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53. artikuluko 1.b eta 1.f paragrafoetan sartutako zehaztapena).

c. Zona pribatuetan, erabilera baimendu edo bateragarrien gehieneko eta gutxieneko hirigintza eraikigarritasunak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53. artikuluko 1.b eta 1.f paragrafoetan sartutako zehaztapena).

d. Lurralde planeamenduaren zehaztapenak beteko direla bermatzeko, zuzenean edo zeharka etxebizitzarako erabilera nagusia definitua duten zonetan, nahiz eta urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan izan, librea izango da gehieneko etxebizitza kopurua, edo orientagarria izango da.

e. Aukeran, eraikuntza motak.

f. Aukeran, eraikinetan gehienez eraiki daitekeen solairu kopurua, zuzenean arautua.

g. Aukeran, eraikinek gehienez okupa dezaketen lurzoruak, zuzenean arautua.

Zehaztapen horiek zona bakoitzerako definitzen dira kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruko arau berezian. Alabaina,

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

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

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

9.- Dentro del uso de otras explotaciones de ganado se integran aquellas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias.

Capítulo 1.3.2.- Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.3.2.1.- Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

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

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

a. Zonas públicas destinadas a los Sistemas Generales.

b. Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y en el suelo urbano y el urbanizable. Las zonas dotacionales también tienen la consideración de Sistemas Generales.

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

Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafos b y f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) que constituye la componente gráfica de aquélla plasmada en los planos "Plano 1. Calificación Global del término municipal" y "P3. Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable".

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

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

b. La definición del uso característico y, en su caso el propiciado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafos b y f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

c. En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2 párrafos c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

d. A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso predominante de vivienda definido de forma directa o indirecta, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.

e. Opcionalmente, los tipos edificatorios.

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

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

Estas determinaciones se definen para cada zona en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente,

erabilera orokorre eta eraikuntza motei dagozkienak kapitulu honetan arautzen dira, hurrengo artikuluetan.

Aukerako zehaztapenek antolamendu xehatuaren maila dute.

5.- Halaber, kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu lurzoru urbanizaezineko landa zona bakoitzerako:

a. Eraikuntza euskarri duten erabilera edo jarduera baimenduak, zona bakoitzean.

b. Lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako gutxieneko azalera, lurzoruaren erabilera onartu bakoitzaren arabera.

c. Hirigintzako eraikigarritasunak, eraikuntza motak, gehieneko solairu kopurua eta oin berriko eraikuntzen gainontzeko ezaugarri arkitektonikoak.

Zehaztapen horiek zona bakoitzean definitzen dira, kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta bosgarren tituluan. "Landako eremuetako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak".

1.3.2.2. artikulua.- Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1.- Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistemak (instrumentu hau garatzeko erabili den informatikako aplikazioa) ondorengo zonifikazio maila hauek kontuan hartuta sistematizatzen du kalifikazio orokorra:

a. Oinarrizko zona motak: lehenengo eta behin, eremuak beren erabilera nagusiaren arabera sailkatuta geratzen dira.

b. Zonen multzoak: mota bakoitza berriz banatzen da taldetan, mota bakoitzaren oinarrizko hirigintza ezaugarrien, eraikuntza motaren eta antolamendu sistemen arabera.

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

2.- Zona bakoitzak identifikazio zehatz bat dauka, hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrian edo lurzoru urbanizaezinean kokatzen den kontuan hartuta.

a. a) Hiri lurzoruaren eta urbanizagarrian, zona bakoitza "Az-BBzz-zz" gisako etiketa batekin identifikatuta dago, eta bertan:

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

a.2. "z" hurrengo zenbakia taldearena da; esate baterako, "A4" eraikuntza ireki eta dentsitate handiko bizitegitarako zona.

a.3. "BB.zzz" digituak: hirigintzako kasuan kasuko esku hartze eremuaren kodea edo etiketa dira. "Antolamendu xehatuko esparrua" kontzeptua arau orokor hauetako 1.2.1.2. "Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak" artikuluan definitu da.

a.4. "zz" azken bi digituak: "hirigintzako esku hartze eremuaren" barruan zonak duen ordena zenbakiarenak dira.

b. Lurzoru urbanizaezinean "Azz-zz" ereduari jarraitzen dion etiketa erabiliko da, eta bertan,

b.1. "Azz" digituak: landa zonaren kode edo etiketarenak dira.

b.2. "zz" digituak "Azz" multzoaren barruan zonak duen ordena zenbakiarenak dira.

Adibidez, "J.25-03" etiketak esan nahi du "Nekazaritzako eta abeltzaintzako balioa dela-eta babestutako eremua" taldeko zona dela eta 3. zenbakia daukala.

3.- "Erabilera orokorreko zonen" "oinarrizko motak" honako hauek dira:

A - Etxebizitzetarako zonak.

B - Industrialdeak.

C - Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak.

D - Komunitate ekipamendu pribatuko eremuak.

E - Komunikazioetarako zona publikoak.

F - Espazio libreetako zona publikoak.

G - Gizarte ekipamendurako zona publikoak.

H - Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak.

I - Zona publiko hidraulikoak.

J - Landa zonak.

4.- Aurreko puntuan aipatutako zonen "oinarrizko motak" ondoren definitzen diren taldeen arabera geratzen dira, eta talde horietako bakoitzaren ezaugarri da erabilera eta eraikuntzako araubide espezifikoak:

salvo las referentes a los usos globales y a los tipos edificatorios que se regulan en los artículos siguientes de este Capítulo.

Las determinaciones opcionales tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

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

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

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

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

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este Capítulo y en el Título Quinto. "Ordenanzas de uso y edificación de las zonas rurales".

Artículo 1.3.2.2.- Sistematización de la calificación global.

1.- El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" (que es la aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente instrumento), sistematiza la calificación global considerando que la zonificación tiene estos tres niveles:

a. Tipos básicos de zonas: las zonas quedan clasificadas en primer lugar en función del uso predominante de cada una.

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

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

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

a. En el suelo urbano y urbanizable cada zona está identificada con una etiqueta de este tipo "An-BBnn-nn" donde:

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

a.2. El número "n" siguiente es el del grupo; por ejemplo, "A4" zona residencial de edificación abierta de alta densidad.

a.3. Los dígitos "BB.nn": corresponden al código o etiqueta del área de intersección urbanística en la que se integra. El concepto de ámbito de ordenación pormenorizada se define en el artículo 1.2.1.2. "Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada" de estas Normas Generales.

a.4. Los dos últimos dígitos "nn": corresponden al número de orden de la zona dentro del "área de su intervención urbanística".

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

b.1 Los dígitos "Ann": se refieren al código o la etiqueta de la zona rural.

b.2 Los dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro de la familia Ann.

Por ejemplo "J.25-03" significa que se trata de la zona número 3 perteneciente al grupo "Zona preservada por su interés agroganadero".

3.- Los "Tipos básicos" de "Zonas de uso global" son:

A - Zonas residenciales.

B - Zonas industriales.

C - Zonas de usos terciarios.

D - Zonas de equipamiento comunitario privado.

E - Zonas públicas de comunicaciones.

F - Zonas públicas de espacios libres.

G - Zonas públicas de equipamiento comunitario.

H - Zonas públicas de infraestructuras de servicios.

I - Zonas públicas hidráulicas.

J - Zonas rurales.

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

- a. A. Etxebizitzatarako zonak:
 - A1. Antzinako hiriguneak.
 - A.2. Antzinako landa herriguneak.
 - A.3. Zabalgunekoak.
 - A.4. Eraikuntza irekikoak.
 - A.5. Dentsitate baxuko eraikuntzakoak.
 - A.6. Dentsitate oso baxuko eraikuntzakoak.
- b. B. Industrialdeak:
 - B.1 Arruntak.
 - B.2 Industria berezikoak.
 - B.3 Teknologia parkeak.
- c. C. Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak:
 - C.0 Orokorrak.
 - C.1 Merkataritzakoak:
 - C1,1 Arruntak.
 - C.1.2. Merkataritza azalera handietakoak.
 - C.2 Ostalaritzakoak.
 - C.3 Bulegoetakoak.
 - C.4 Enpresa parkeetakoak.
- d. D. Komunitate ekipamendu pribatuko eremuak:
 - D.0 Orokorrak.
 - D.1 Irakaskuntzakoak.
 - D.2 Kulturakoak.
 - D.3 Aisiakoak.
 - D.4 Kirolekoak.
 - D.5 Osasun arlokoak.
 - D.6 Gizarte zerbitzuetakoak.
 - D.7 Zerbitzu publikoetakoak.
 - D.8 Erljiokoak.
- e. E. Komunikazioetarako zona publikoak:
 - E.1 Bideak.
 - E.1.1 Errepideak.
 - E.1.2 Kaleak.
 - E.2 Oinezko eta/edo txirindularientzako bideak.
 - E.3 Trenbideak.
- f. F. Espazio libreen sistema orokorra:
 - F.1 Hiri parkeak.
 - F.2 Hiritik kanpokoak: atsedenlekuak.
 - F.3 Bainu lekuak eta hondartzak.
- g. G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak:
 - G.0 Orokorrak.
 - G.1 Irakaskuntzakoak.
 - G.2 Kulturakoak.
 - G.3 Aisiakoak.
 - G.4 Kirolekoak.
 - G.5 Osasun arlokoak.
 - G.6 Gizarte zerbitzuetakoak.
 - G.7 Zerbitzu publikoetakoak.
 - G.8 Erljiokoak.
 - G.9 Erakundeetakoak.
- h. H. Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak:
 - H.1 Ur hornidurakoak.
 - H.2 Ur saneamendukoak.
 - H.3 Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
 - H.4 Hondakinak tratatzekoak.
 - H.5 Gas eta petrolio produktuen azpiegituretakoak.
 - H.6 Telekomunikazioen azpiegituretakoak.
- i. I. Zona publiko hidraulikoak:
- j. J. Landa zonak:
 - J1. Babes bereziko zonak.
 - J.1.1 Balio naturalagatik.
 - J.1.2 Balio historiko-kulturalagatik.
 - J.1.3 Ingurumena hobetzekoak (A).
 - J.1.4 Basoen balioagatik.
 - J.1.5 Nekazaritza-abeltzaintzakoak eta landazabalekoak.
 - J.1.6 Mendiko larreetakoak (A).
 - J.1.7 Gainazaleko urak babestekoa.
 - J2. Zona babestuak.

- a. A. Zonas residenciales:
 - A1. De asentamientos antiguos urbanos.
 - A.2 De asentamientos antiguos rurales.
 - A.3 De ensanche.
 - A.4 De edificación abierta.
 - A.5 De edificación de baja densidad.
 - A.6 De edificación de muy baja densidad.
- b. B. Zonas industriales:
 - B.1 Comunes.
 - B.2 De industria especial.
 - B.3 Parques tecnológicos.
- c. C. Zonas de usos terciarios:
 - C.0 Genéricos.
 - C.1 Comerciales:
 - C1.1 Comunes.
 - C.1.2 De grandes superficies comerciales.
 - C.2 De hostelería.
 - C.3 De Oficinas.
 - C.4 De parques empresariales.
- d. D. Zonas de equipamiento comunitario privado:
 - D.0 Genérico.
 - D.1 Docente.
 - D.2 Cultural.
 - D.3 Recreativo.
 - D.4 Deportivo.
 - D.5 Sanitario
 - D.6 Servicios sociales.
 - D.7 Servicios públicos.
 - D.8 Religioso.
- e. E. Zonas públicas de comunicaciones:
 - E.1 Viarias.
 - E.1.1 Carreteras.
 - E.1.2 Calles.
 - E.2 Peatonales y/o de bicicletas.
 - E.3 Ferroviarias.
- f. F. Sistema General de espacios libres:
 - F.1 Parques urbanos.
 - F.2 Extraurbanos: Áreas recreativas.
 - F.3 Baños y playas.
- g. G. Zonas públicas de equipamiento comunitario:
 - G.0 Genérico.
 - G.1 Docente.
 - G.2 Cultura.
 - G.3 Recreativo.
 - G.4 Deportivo.
 - G.5 Sanitario
 - G.6 Servicios sociales.
 - G.7 Servicios públicos.
 - G.8 Religioso.
 - G.9 Institucional.
- h. H. Zonas públicas de infraestructuras de servicios:
 - H.1 De abastecimiento de agua.
 - H.2 De saneamiento de agua.
 - H.3 De producción y suministro de energía eléctrica.
 - H.4 De tratamiento de residuos.
 - H.5 De Infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
 - H.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- i. I. Zonas públicas hidráulico.
- j. J. Zonas rurales:
 - J1. Zonas de especial protección.
 - J.1.1 Por su valor natural.
 - J.1.2 Por su valor histórico – cultural.
 - J.1.3 De Mejora Ambiental A.
 - J.1.4 Por su valor forestal.
 - J.1.5 Agroganaderas y de campiña.
 - J.1.6 De pastos montanos A.
 - J.1.7 De protección de aguas superficiales.
 - J2 Zonas preservadas.

- J.2.1 Interes naturalagatik.
- J.2.2 Interes historiko-kulturalagatik.
- J.2.3 Ingurumena hobetzekoak (B).
- J.2.4 Basoen interesagatik.
- J.2.5 Nekazaritza eta abeltzaintzako interesagatik.
- J.1.6 Mendiko larreetakoak (B).
- J.2.7 Ez direlako egokiak herriaren garapenerako.
- J.3 Landaguneak.

5.- Hornidura zona pribatuek eta publikoek (C, D eta, hala badagokio, H) osatzen dituzte zona publikoak edo sistema orokorretakoak.

6.- Gainera, lurzoru urbanizaezinean udalerrri honetako antolamendua ondorengo "baldintzapen gainjarriekin" osatzen da:

- a. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.
- b. Eremu higagarriak.
- c. Ustezko arkeologia eremuak.
- d. Pasabide ekologikoak.
- e. Paisaia bereziak eta bikainak.
- f. Errepideetako babes eremuak.
- g. Ondare arkeologikoaren ibilbidea.
- h. Arkitektura eta hirigintza ondarearen ibilbidea.
- i. Ondare etnografikoaren ibilbidea.

Lehenengo bi baldintzapenak Lurraldea Antolatze Gidalerretako 6.8.8 puntuan zehaztutako kontzeptuak dira; gainerakoak 1.6.1.3 artikuluan ("Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak") deskribatzen dira, eta horietan guztietan ezarri beharreko erabileren mugak ere arautzen dira.

1.3.2.3. artikulua.- Plan honetako zonen zerrenda.

1. Plan honetan, mota haueko zonak daude soilik: A1, A3, A4, A5, A6, B1, D8, E11, F1, G0, G1, G2, G4, G5, G7, G9, H1, H2, I, J11, J17, J22, J23, J24 eta J25.

"I" zonak ez dira mugatu antolamendu planoetan, txikiak direnez gero.

1.3.2.4. artikulua.- Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa.

1.- A1 antzinako hiriguneetako egoitza zonak.

a. Kontzeptua: XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko herriguneek osatzen dituzten zonak dira, eta beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta urbanistikoa dela eta babestu egin nahi dira; horez gain, funtsezkoan jatorrizko lurzati banaketa mantendu nahi da, baita espazioaren eta eraikuntzaren morfologia ere, eta balio nabarmena duten eraikuntza eta urbanizazio elementu guztiak zaintzea ziurtatu nahi da.

EHundura kalearen tradiziozko irudia osatzen duelako bereiz daiteke; izan ere, elkarri atxikitako eraikuntzek mugatzen dute. Eraikuntza berriak ere, tipologiaren funtsezko alderdietan, zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraiki egingo dira.

b. "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.10 hiri izaerako antzinako herriguneak" azpizona; eraikuntza mota bereizgarria espazio publikoetara forma ematen dien eraikuntza atxikia da.

c. Erabilera baimenduak:

c.1 Berezko erabilera: etxebizitza.

c.2 Erabilera bateragarriak:

i Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

ii Gizarte ekipamendua.

iii Bulegoak.

iv Txikizkako merkataritza.

v Jatetxeak eta tabernak.

vi Hotelak eta antzekoak.

vii Landetxeak eta nekazaritza turismoa.

2.- A3 Zabalguneko egoitza-eremuak.

a. Kontzeptua: Dentsitate altuko eremuak dira, etxedika osatuta egoten dira, eta horiek osoki egon ahalgo dira eraikuntzak okupatuta

J.2.1 Por su interés natural.

J.2.2 Por su interés histórico-cultural.

J.2.3 De Mejora Ambiental B.

J.2.4 Por su interés forestal.

J.2.5 Por su interés agroganadero.

J.2.6 De pastos montanos B.

J.2.7 Por su inadecuación para un desarrollo urbano.

J.3 Núcleos rurales.

5.- Las zonas públicas y las privadas dotacionales (C, D y, en su caso, H) constituyen las zonas públicas o de sistemas generales.

6.- Además, en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los "condicionantes superpuestos" siguientes:

a. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

b. Áreas erosionables.

c. Áreas de presunción arqueológica.

d. Corredores ecológicos.

e. Paisajes sobresalientes y singulares.

f. Áreas de protección de las carreteras.

g. Ruta de Patrimonio Arqueológico.

h. Ruta de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

i. Ruta de Patrimonio Etnográfico.

Los dos primeros condicionantes responden a los conceptos definidos en el punto 6.8.8 de las Directrices de Ordenación del Territorio; los restantes se describen en el artículo 1.6.1.3 "Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada", en que también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

Artículo 1.3.2.3.- Relación de zonas existentes en este Plan.

1. En el presente Plan solo existen zonas de los Tipos A1, A3, A4, A5, A6, B1, D8, E11, F1, G0, G1, G2, G4, G5, G7, G9, H1, H2, I, J11, J17, J22, J23, J.24, J25.

Las zonas "I" no se han delimitado en los planos de ordenación, dada su pequeña dimensión.

Artículo 1.3.2.4.- Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan.

1.- A1 Zonas residenciales de asentamientos antiguos urbanos.

a. Concepto: Son las zonas configuradas por los asentamientos residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX, que se propone preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria y, asegurando la conservación de todos los elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen.

El tejido se distingue por configurar la imagen tradicional de calle, delimitada por las edificaciones de carácter adosado. La nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales a las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.10 de asentamientos residenciales antiguos de carácter urbano", cuyo tipo edificatorio característico es la edificación adosada que da forma a los espacios públicos.

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda.

c.2 Usos compatibles:

i Industria compatible con vivienda.

ii Equipamiento comunitario.

iii Oficinas.

iv Comercio al por menor.

v Restaurantes y bares.

vi Hoteles y similares.

vii Casas rurales y agroturismo.

2.- A3 Zonas residenciales de ensanche.

a. Concepto: Son las zonas de densidad alta, configuradas por manzanas, las cuales podrán estar ocupadas en su totalidad por la

edo etxedietako patioak edo patio erdi irekiak izan ahalko dituzte barruko aldean.

b. "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "Zabalguneko a.3" azpizona:

c. Erabilera baimenduak:

c.1 Berezko erabilera: familia anitzeko etxebizitza atxikita dagoen eraikinean.

c.2 Erabilera bateragarriak:

i Gizarte ekipamenduak.

ii Bulegoak.

iii Txikizkako merkataritza.

iv Jatetxeak eta tabernak.

v Hotelak eta antzekoak.

vi Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa).

3.- A4 Eraikuntza irekiko egoitza eremuak.

a. Kontzeptua: Dentsitate ertain edo altuko eremuak dira, egoitza isolatuzko eraikuntza irekietatik osatu ahalko dituzte, eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izan ahalko ditu.

b. "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.40 eraikuntza irekia" azpi-eremua.

c. Erabilera baimenduak:

c.1 Berezko erabilera: familia anitzeko etxebizitza bloke irekian eta/edo dorreak.

i Gizarte ekipamenduak.

ii Bulegoak.

iii Txikizkako merkataritza.

iv Jatetxeak eta tabernak.

v Hotelak eta antzekoak.

vi Aparkalekuak (erabilera autonomo gisa).

4.- A5 dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegitarako zonak.

a. Kontzeptua: dentsitate ertain edo txikiko zonak dira, eta familia anitzeko etxebizitza bloke txiki eta irekietatik edo binaka elkartutako familia bakarrekotatik etxebizitzek osatzen dituzte.

b. "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.5, garapen txikiko eraikuntza irekia" azpizona.

c. Erabilera baimenduak:

c.1 Berezko erabilera: etxebizitza, familia anitzeko etxebizitza bloke txiki eta irekietan edo binaka elkartutako familia bakarrekotatik etxebizitzetan.

c.2 Erabilera bateragarriak: gizarte ekipamendu txikiak (irakas-kuntzakoak, aisiakoak eta sozialak, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza.

5.- A6 oso dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegitarako zonak.

a. Kontzeptua: dentsitate txiki edo oso txikiko zonak dira; lurzati bakoitzean etxebizitza bateko edo biko eraikuntzez osatuta daude, eta eraikuntzarik gabeko espazio atxikiak izango dituzte kasu guztietan.

b. "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.6, etxebizitza bakartua" azpizona.

c. Erabilera baimenduak:

c.1 Berezko erabilera: familia bakarrekotatik etxebizitza bakartua eta bi familiakoa.

c.2 Erabilera bateragarriak: gizarte ekipamendu txikiak (irakas-kuntzakoak, aisiakoak eta sozialak, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza.

6.- B1 Industriale komunak.

a. Kontzeptua: Nagusiki industriarako erabiltzen diren eremuak dira, etxadika antolatuta egoten dira, mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dituzte; edo, bereizitako eta ikusi ezin daitezkeen lurzatiek. Lursailak funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen ditu eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren "espazio" batzuk izango ditu.

b. "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "b.1, industria arrunta" azpizona.

edificación o presentar en su interior patios de manzana o parcialmente abiertos.

b. Tipología de "edificación pormenorizada" característica: La subzona "a.3 de ensanche".

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda plurifamiliar en edificación adosada.

c.2 Usos compatibles.

i Equipamientos comunitarios.

ii Oficinas.

iii Comercio al por menor.

iv Restaurante y bares.

v Hoteles y similares.

vi Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar).

3.- A4 Zonas residenciales de edificación abierta.

a. Concepto: Son las zonas de densidad media o alta, configuradas por edificación residencial aislada en disposición abierta que, eventualmente, podrá presentar espacios anejos no edificados.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.40 de edificación abierta".

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torres.

i Equipamientos comunitarios.

ii Oficinas.

iii Comercio al por menor.

iv Restaurante y bares.

v Hoteles y similares.

vi Aparcamientos (como uso autónomo).

4.- A5 Zonas residenciales de edificación de baja densidad.

a. Concepto: Son las zonas de densidad media o baja configuradas por pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar pareada.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.5 de edificación abierta en bajo desarrollo".

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda en pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar pareada.

c.2 Usos compatibles: Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

5.- A6 Zonas residenciales de edificación de muy baja densidad.

a. Concepto: Son las zonas de densidad baja o muy baja, configuradas por edificación residencial con una o dos viviendas por parcela, que dispondrá, en todos los casos, de espacios no edificados anejos.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.6 de vivienda aislada".

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar

c.2 Usos compatibles: Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

6.- B1 Zonas industriales comunes.

a. Concepto: Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de 2 espacios no edificados anejos.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "b.1 industrial común".

c. Erabilera baimenduak:

c.1 Berezko erabilera. Industria, erauzketa industriak izan ezik.

c.2 Erabilera bateragarriak.

i Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak.

ii Hotelak.

iii Gizarte ekipamendua.

7.- D Gizarte ekipamendu pribatuko zonak.

a. Kontzeptua: hirigintzako esku hartzearen eremu bakoitzerako modu berezituan definituko diren gizarte ekipamendu pribatuaren zonak dira, halaber, eraikuntza araubide berezi baten araberakoak izango dira eta dagokien arau berezian arautuko dira.

“D.0. Orokorrak” zonan, bereizkuntzarik egin gabe, ekipamenduetako edozein erabilera ezar daiteke. Gainontzeko zonak euren izendapenaren arrazoia den erabilerrako erabiliko dira berariaz.

b. Kalifikazio xehatu berariazkoaren tipologia: “d.0” azpizona edo erabilera bakoitzari dagozkionak.

c. Erabilera baimenduak: Gizarte ekipamenduetarako erabilera.

8.- E11. Errepideetako zonak.

a. Kontzeptua: hiri arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren zonak dira, eta haietan eraikuntza baztertu egiten da, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagun-garrietarako eraikuntzak izan ezik.

b. Kalifikazio xehatuaren tipologia bereizgarria: “e.11, autobideak, autobiak eta errepideak” azpizona.

c. Erabilera baimenduak: komunikazioak eta errepideko garraioa.

9.- F1 Herriko parkeetako eremuak.

a. Kontzeptua: zuhaitzi zabal eta urbanizazio urriko zonak dira, eta eraikuntza haietatik kanpo geratzen da, 1.3.1.17. artikuluan (“Espazio libreen sistema orokorrari atxikitako espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak”) ezartzen diren baldintzetan izan ezik.

b. Kalifikazio xehatuaren tipologia bereizgarria: “f.1 herriko parkeak” azpizona.

c. Erabilera baimenduak: Aire zabaleko aisia eta jolasa.

10.- G. Gizarte ekipamendu publikoko zonak.

a. Gizarte ekipamenduaren sistema orokorreko zonak dira eta beren kontzeptua, kalifikazio xehatuaren tipologia eta erabilera “D Gizarte ekipamendu pribatuko” zonetan adierazitakoaren araberakoak dira.

11.- H Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak.

a. Kontzeptua: Esku-hartze eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren zerbitzu espezifikoko azpiegiturarako erabiltzen diren zonak dira; halaber, eraikuntza araubide berezi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioa dagokion arau bereziaren araberakoak izango dira.

b. Kalifikazio xehatuaren tipologia bereizgarria: “h” azpizona edo zona jakin bakoitzari dagozkionak.

c. Erabilera baimenduak: zerbitzu azpiegiturak.

12.- I. Sistema hidraulikoko zonak.

Kontzeptua: ibai, erreka eta urmaeletako ur jabari publikoa zedarritzen duten zonak dira.

13.- J. Landa zonak.

Landa eremuak barne hartzen dituzte eta bi multzotan banatuta daude:

a. J1 Babes bereziko zonak:

Lurralde plangintzan edo arloko legedian adierazitako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalez gaindiko babesa dute.

a.1 J11. Balio naturala dela eta babes berezikoak diren zonak.

Multzo horretan sartzen dira hegaztien babes bereziko zonak (HBBZ), Europar Batasunaren intereseko lekuak (BIL), RAMSAR hezeguneak eta Lurraldea Antolatze Gidaleroetan aipatzen diren natur intereseko eremuak.

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico. Industria, salvo las industrias extractivas.

c.2 Usos compatibles.

i Restaurantes y bares y comedores colectivos.

ii Hoteles.

iii Equipamiento comunitario.

7.- D Zonas de equipamiento comunitario privado.

a. Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definen de manera particularizada para cada área de intervención urbanística y, responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

En la Zona “D.0 Genérico” se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.

b. Tipología de calificación pormenorizada específico: la subzona “d.0” o las correspondientes a cada uso.

c. Usos autorizados: Uso de equipamiento comunitario.

8.- E11 Zonas de carreteras.

a. Concepto: Son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte interurbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

b. Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona “e.11 de autopistas, autovías y carreteras”.

c. Usos autorizados: Uso de comunicaciones y transporte por carretera.

9.- F1 Zonas de parques Urbanos.

a. Concepto: Son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye la edificación, salvo en las condiciones fijadas en el artículo 1.3.1.17 “Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres”.

b. Tipología de calificación pormenorizada características: La subzona “f.1 parques urbanos”.

c. Usos autorizados: Uso de recreo y esparcimiento al aire libre.

10.- G Zonas de equipamiento comunitario público.

a. Son las zonas del sistema general de equipamiento comunitario y se rigen en su concepto, Tipología de calificación pormenorizada y uso, según lo señalado en las zonas “D de Equipamiento Comunitario Privado”.

11.- H Zonas de infraestructuras de servicios.

a. Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos que se definen de manera particularizada para cada Área de Intervención, y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b. Tipología de calificación pormenorizada característica: la Subzona “h” correspondientes a cada zona concreta.

c. Usos autorizados: Usos de infraestructuras de servicios.

12.- I Zonas del sistema hidráulico.

Concepto: Son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses.

13.- J Zonas Rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en dos grupos:

a. J1 Zonas de especial protección:

Corresponden las diversas zonas dirigidas a cumplir los objetivos de especial protección plasmados en el planeamiento territorial o la legislación sectorial; se trata de zonas de protección supramunicipal.

a.1 J11, Zonas de especial protección por su valor natural.

Integran los parques naturales, las zonas ZEPA, los lugares de Interés Comunitario (LIC), los humedales RAMSAR y las áreas de interés naturalístico señalados en las DOT.

a.2 J14. Baso balioa izateagatik babes berezikoak diren zonak. Multzo honetan sartzen dira J11 zonakoak ez diren eta lurraldeko plan partzialek babesten dituzten onura publikoko mendiak eta basoak.

a.3 J17. Lurrazaleko uren babes bereziko zonak.

EAEko ibai eta erreka bazterrak antolatzeke Arloko Lurralde Planean, ibilgu publikoa mugatzen duen lerroaren eta aipatutako planeko araudiko F.1. idatz zatian ezartzen den eraikuntzaren gutxieneko atzeraemangune orokorraren artean dauden ibai eta erreka bazterretako eremuak sartzen dira multzo honetan.

10 urtetik beherako birgeratze-aldian urpean gera daitezkeen zonak ere sartzen dira multzo honetan.

b. J2 Zona babestuak:

Aurreko zonen balioak ez dituzten arren, planteamenduak haiek hiri garapenetik babestea egoki deritzon zonak dira.

b.1 J22. Beren interes historiko eta kulturalagatik babestutako zonak.

J12 zonan ez dauden eraikuntza, eraikin eta elementu arkitektonikoak sartzen dira; gertaera historikoak, tradizionalak eta/edo herrikoiak gogorarazten dituzten tokiak eta abar, baldin eta udal planeamenduan interesgarritzat jotzen bada horiek babestea.

b.2 J23. Ingurumenaren hobekuntzarako B babestutako eremuak.

J1 zonen barruan sartuta ez dauden baso, sasi eta lurzoru marjinalak esparru degradatuei aplikatzen zaie, baldin eta beste zona babestu eta/edo zaindu batzuen barruan edo aldamenen daudelako udaleko plangintzan beharrezkotzat jotzen bada horiek kalitate maila hobetiarantz egitea.

b.3 J24. Basoen interesagatik babestutako eremuak.

J1 zonan ez dauden basoak sartzen dira multzo honetan, eta, oro har, ehuneko 20 baino gehiagoko malda dutenak eta udal planeamenduan haiek babestea interesgarritzat jotzen den zonak dira.

b.4 J25. Nekazaritza eta abeltzaintzako balioagatik babestutako zonak.

Nekazaritzarako ahalmen handia dutelako (nahiz eta lurraldeko plan partzialek babesten dituztenek baino ahalmen txikiagoa izan) Udalak babestu behar dituen zonak dira.

1.3.2.5. artikulua.- Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lopespena eta tolerantziak.

Zonen mugapenaren aldaketak eta horien bitartez lurzoruaren sailkapenean eta hirigintzako eragiketetan egin daitezkeen aldaketak ez dira plan honen aldaketak izango kasu hauetan:

1.- Zona pribatuetako mugak aldameneko sistema orokorren jabaria eskuratzeko espedienteetara egokitzea. Egokitzapen hori nagusituko da plan honetako edozein definizio grafikoren gainetik.

2.- Zonetako mugak ur jabari publikoaren mugapenera egokitzea, urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuaren 240., 241. eta 242. artikuluekin bat eginez. Dekretu horren bitartez Ur Jabari Publikoari buruzko Araudia onartu da.

3.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren, garapen planeamenduen bitartez, aipatutako mugak lurraldearen muga naturalak; kalifikatutako ondasun higiezinak eta zuhaitzietara; alde zuzenetik existitzen diren lursail osoetara edo eremuko bideen diseinuaren gaineko hausnarketa xehatuta egokitzea; edo helburua akats materialak zein oinarri kartografikoaren akatsak zuzentzea denean; edo besterik gabe, eskala jauzia dela eta edo topografia zehatzago baten ondorioz, plan honetako definizio grafikoa baino hobea lortzen denean. Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza haiek bete beharko dira:

a. Eragindako zona bakoitzak ezingo du izan hasierako azaleraren ehuneko 10etik gorako aldaketa. Aldaketak hirigintza eragiketara batean edo batzuetan eragina baldin badauka, muga hori ehuneko 5era jaitziko da.

a.2 J14, Zonas de especial protección por su valor forestal. Integran los espacios forestales y montes de utilidad pública, no incluidos en la zona J11, protegidos por los planes territoriales parciales.

a.3 J17, Zonas de especial protección de aguas superficiales.

Recoge los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde de cauce público y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado Plan.

También incluye las zonas inundables en un período de retorno inferior a los 10 años.

b. J2 Zonas Preservadas:

Corresponden a las diversas zonas que, sin poseer los valores de las anteriores, el planeamiento cree oportuno preservar del desarrollo urbano.

b.1 J22, Zonas preservadas por su interés histórico cultural.

Recogen las edificaciones, construcciones y elementos arquitectónicos no incluidos en la zona J12; lugares que rememoran acontecimientos históricos, tradicionales y/o populares; etc. cuya conservación se considera de interés por el planeamiento municipal.

b.2 J23, Zonas preservadas de mejora ambiental B.

Se aplica a las áreas no incluidas en las Zonas J1, degradadas de bosques, de matorral y suelo marginales que, por su ubicación en el interior de otras zonas protegidas y/o preservadas o junto a ellas, su evolución de otras zonas protegidas y/o preservadas o junto a ellas, su evolución hacia mayores grados de calidad se considera necesaria desde el planeamiento municipal.

b.3 J24, Zonas preservadas por su interés forestal.

Comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas J1 y, en general, los de pendiente superior al 20 por ciento, cuya preservación resulta de interés por el planeamiento municipal.

b.4 J25, Zonas preservadas por su valor agro ganadero.

Comprende los suelos que por su importante capacidad de uso agrícola, aunque inferior a la de los espacios protegidos desde los planes territoriales parciales, resulta necesario proteger desde el nivel municipal.

Artículo 1.3.2.5.- Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

No constituye alteración del presente Plan los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de las Operaciones Urbanísticas que se produzcan en estos casos:

1.- La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre cualquier definición gráfica del presente Plan.

2.- La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Real Decreto 9/2.008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3.- En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites, mediante el planeamiento de desarrollo, a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso. En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

a. Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10 por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a una o varias Operaciones Urbanísticas, tal límite se reducirá al 5 por ciento.

b. Hazkundera lurzoru urbanizaezinarekin egiten baldin bada, hori ezingo da babes bereziko landa zonen parte izan, bere zedarripenean akats bat egin dela zalantzarik gabe erakutsi ezean.

c. Inoiz ere ezin izango ditu baldintzatu aldameneko eremuen hiri diseinua eta antolamendua, eta ezin izango die inolako kalterik eragin alboko onibarrei.

d. Hirigintzako eraikigarritasuna, lurzoruaren okupazioa eta etxebizitzaren dentsitatea gaineratzen den azaleraren proportzioan hazi edo gutxituko dira.

Nolanahi ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren ezingo dira aldatu parametroak, baldin eta, egikaritze unitatearen gauzatzeko maila dela bide, ez bada eguneratu batez besteko eraikigarritasun haztatua.

e. Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk baztertzen direnean eta eraikigarritasun txikiagoa duen eremu haztatu batera pasatzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario aurreko dokumentuan espresuki onartzea.

f. Lehendik dauden lurzatiak egokitu ahaliko da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada planeko antolamenduaren bidez zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

4.- A.2 "Antzinako landa herrigunak" eremuetan urbanizazioak trinkotutako hiri lurzoruaren kasu zehatzean, aurreko puntuko b, c eta d baldintzak errespetatzen badira eta mugaketak honako helburu hauek baldin baditu:

a. Lurzati osoa dagokion A.2 zonaren barruan sartzea honako kasu hauetan:

a.1 Zalantzarik gabe adierazita geratzen denean plan honen antolamenduak zonaren muga lurzatiarekin bat etortzea eskatu duenean. Dena den, hori ez da posible izango sartu beharreko azalera zuzkidura publikoko zona baten zati bat denean eta sistema orokorren sareko hirigintzako estandarrak betetze aldera ezinbestekoa denean.

a.2 Hala ere, lurzoru urbanizaezinari eragiten badiu, zonari erantsitako zatiak egoitza dentsitatearen gehikuntza ez dakarren azalera edukitzea.

b. Dagokion zonaren barruan lurzati baten zati bat sartzea, jadanik zonari dagokion zatiarekin batera, berezko erabilerari edo erabilera erraztuari dagokion eraikin bat eraiki ahal izateko.

Zonako berezko erabilerako edo erabilera erraztuko eraikinari gutxienez exijitzen zaion lurzatiaren azalera baino handiagoa bada jadanik kalifikatuta dagoen zatia eta lurzatiak behar den gainerako zatia gehitu asmo bada (betiere ez bada gainditzen gutxieneko lurzatiaren ehuneko 50), harik aipaturiko erabilerako eraikin gehigarri bat eraiki ahal izateko moduko azalera osatzen den arte.

Dena den, aurreko paragrafoetan aipatutakoa ez da posible izango, sartu beharreko lurzatiaren zona libreen sistema orokorretako zona baten zati bat denean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako hirigintzako estandarrak betetze aldera ezinbestekoa denean.

c. Nolanahi ere, 4. puntu honetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridiko bat beharko da, bai eta udal organo eskudunak onestea ere.

5.- Landa zonei dagokienez, gainera, proposatutako zonifikazioaren aldaketa automatiko bat eragiten dela kontsideratuko da, eta ez da beharrezkoa izango planeamendu orokorreko aldaketa izapidetzea, organo eskudunek, horretarako ezarri diren izapideei jarraiki, babes bereziko espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, betiere hain zehazki eginak izanik ez badute behar instrumentu honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

1.3.3. kapitulua.- Kalifikazio xehatua.

1.3.3.1. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia.

1.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kokatutako zonen kalifikazio orokorra hirigintza antolamenduak garatu beharko du, kalifikazio xehatuaren bitartez.

b. Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.

c. En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

d. La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada.

No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad ponderada media.

e. Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

f. La adaptación al parcelario preexistente solo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4.- En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A.2, "Asentamientos antiguos rurales", y respetándose los requisitos b, c y d del punto anterior, si la delimitación persigue las siguientes finalidades:

a. La inclusión dentro de la zona A.2 correspondiente de la totalidad de una parcela cuando:

a.1 De manera indubitada quede de manifiesto que la ordenación de este Plan ha querido la coincidencia de la línea límite de la zona con la de parcela. No obstante, esto no será posible cuando la superficie a incluir forme parte de una zona dotacional pública y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de Sistemas Generales.

a.2 No obstante en el caso de afectar al suelo no urbanizable, la parte incorporada a la zona tenga una superficie tal que no genere un incremento de la densidad residencial.

b. La inclusión dentro de la zona correspondiente de una parte de una parcela con el objeto de permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico y/o priorizado.

En el supuesto de que la parte ya calificada supere la superficie de la parcela mínima exigible al edificio de uso característico y/o priorizado de la zona, se podrá incorporar la fracción necesaria (siempre que no supere el 50 por ciento de aquella parcela mínima) del resto de parcela hasta completar una superficie que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

No obstante, lo señalado en los dos párrafos anteriores, no será posible cuando la parcela a incorporar forme parte de una zona de Sistema General de espacios libres y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

c. En cualquier caso las posibilidades contempladas en este punto 4 requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

5.- En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

Capítulo 1.3.3.- Calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.1.- Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

1.- La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2.- Kalifikazio xehatuak hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona pribatu guztiak azpizonatan banatzen ditu, hurrengo artikuluan adierazten denaren arabera.

3.- Planeamenduko definizioaren arabera, azpizona hirigintza antolamenduko eskalan existitzen den etenik gabeko esparrurik oinarritzkoena da. Erabilera xehatu berberak eta eraikuntza parametro berberak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa biltzen du.

4.- Plan honek xehetasunez antolatutako hiri lurzorian, azpizonen banaketa "4. plano. Kalifikazio xehatua" planoan azaltzen da.

5.- Kalifikazio xehatuak hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria bi azpizona multzotan banatzen du:

a. Azpizona publikoak.

b. Azpizona pribatuak. Horietan kokatzen dira titulartasun pribatuko erabilerak eta, horrenbestez, hirigintzako eraikigarritasuna.

6.- Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu ondorengo zehaztapenak azpizona bakoitzerako:

a. Azpizonaren izaera: zona pribatua edo irabazizko erabilera pribatuak dituen, edo zona publikoa.

b. Berezko erabileraren definizioa eta/edo azpizonako eta/edo eraikuntzetako erraztuarena, eta baimendutako gainontzeko erabilerena.

c. Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.

d. Lurralde planeamenduko zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatiean edo bizitegitarako eraikinetan gehienez eraiki daitekeen etxebizitza kopurua.

e. Komunikazioen toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, kasua bada, komunikazioen sistema orokorrarekiko lotura, ibilgai-luentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerroak, sestra eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

f. Hiri zerbitzuen tokiko sistemaren oinarritzko elementuen ezauzgarriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, planeamenduak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.

g. Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpizona pribatuei buruzkoak eta, kasua bada, azpizona publikoetakoak, ondorengo puntuak dauzkatenak:

g.1. Oin berriko eraikuntzak egiteko baimendutako eraikuntza motak.

g.2. Planaren ondoriozko lurzaticatzea, gutxieneko lurzatia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.

g.3. Altuera, solairu kopurua eta oin berriko eraikinen edo lehendik daudenak ordeztu nahiz handitzeko eraikinen forma eta kokapena definitzen dituzten beste parametro batzuk.

g.4. Zaindu beharreko eraikuntzak eta gainerako hiri elementuak seinalatzea eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzako esku hartzeak aipatzea.

g.5. Antolamenduz kanpoko eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.

g.6. Nahi izanez gero, eraikuntzen solairuei lurzoriaren erabilerak modu xehatuan esleitzea, edo, kasua bada, azpizona bakoitzerako ezarritako erabilera onartuetara eta bateragarritasun irizpideetara igortzea.

1.3.3.2. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

1.- Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistemak (plan hau garatzeko erabili den informatikako aplikazioa) kalifikazio xehatua sistematizatzen du ondorengo azpizona mota oinarritzko hauen arabera:

a. Egoitzetarako azpizonak.

b. Industrierako azpizonak.

c. Hirugarren sektoreko erabileren azpizonak.

d. Gizarte ekipamendu pribatuko azpizonak.

e. Komunikaziotarako azpizona publikoak.

f. Espazio libreen azpizona publikoak.

2.- La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3.- La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

4.- En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este Plan, la subzonificación queda plasmada en el plano "Plano 4. Calificación pormenorizada".

5.- La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a. Subzonas públicas.

b. Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística urbanístico.

6.- La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzonas estas determinaciones:

a. El carácter de la subzona como privada o con usos lucrativos privados o como pública.

b. La definición del uso característico y/o propiciado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c. Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.

d. A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que pueden construirse en una subzona, una parcela o un edificio residenciales.

e. El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

f. Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del sistema local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

g. Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

g.1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

g.2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación

g.3. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

g.4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

g.5. La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.

g.6. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 1.3.3.2.- Sistematización de la calificación pormenorizada.

1.- El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" (que es la aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente Plan), sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

a. Subzonas Residenciales.

b. Subzonas Industriales.

c. Subzonas de Usos Terciarios.

d. Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado.

e. Subzonas Públicas de Comunicaciones.

f. Subzonas Públicas de Espacios Libres.

- g. Gizarte ekipamenduko azpizona publikoak.
- h. Zerbitzu azpiegituren azpizona publikoak.
- i. Azpizona publiko hidraulikoak.
- 2.- Azpizonen oinarriko mota horiek ondoren zerrendatzen diren aldagai edo taldeetan garatzen dira:
 - a. Egoitzetarako azpizonak:
 - a.1. Antzinako hiriguneak.
 - a.2. Antzinako landa herriguneak.
 - a.3. Zabalgunea.
 - a.4. Eraikuntza irekia.
 - a.5. Dentsitate baxuko eraikuntza.
 - a.51 Eraikuntza irekia.
 - a.52 Familia bakarreko eraikin atxikiak.
 - a.6. Dentsitate oso baxuko eraikuntza.
 - a.61. Familia bakarreko eraikin bakarrak.
 - a.62. Bi familiako eraikinak.
 - b. Industriako azpizonak:
 - b.1 Arruntak.
 - b.11 Industria intentsiboa.
 - b.12. Industria bakartua.
 - b.2. Industria berezia.
 - c. Hirugarren sektoreko erabileren azpizonak:
 - c.0 Orokorrak.
 - c.1 Merkataritza.
 - c.11. Arruntak.
 - c.12. Erosten handiak.
 - c.2 Ostalaritza.
 - c.3 Bulegoak.
 - d. Gizarte ekipamendu pribatuko azpizonak:
 - d.0 Orokorra.
 - d.1 Irakaskuntza.
 - d.2 Kultura.
 - d.3 Aisia.
 - d.4 Kirola.
 - d.5 Osasuna.
 - d.6 Gizarte zerbitzuak.
 - d.7 Zerbitzu publikoak.
 - d.8 Erljioa.
 - e. Komunikaziotarako azpizona publikoak:
 - e.1 Bideak.
 - e.11 Errepideak.
 - e.12 Kaleak.
 - e.121 Galtzadak.
 - e.122 Espaloiak.
 - e.123 Aparkaleku atxikiak.
 - e.124 Babeserako espazioak.
 - e.2 Oinezko edota txirrindularienak.
 - e.21 Oinezkoentzako kaleak eta pasealekuak.
 - e.22 Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
 - e.23 Txirrindularientzakoak.
 - f. Espazio libreen azpizona publikoak:
 - f.1. Hirikoak.
 - f.11 Parkeak eta lorategiak.
 - f.12 Haurrentzako jolas eta atseden eremua.
 - f.13 Oinezkoentzako guneak eta plazak.
 - f.14 Lorategiak eta hondar-guneak.
 - f.2 Hiriaz kanpokoak.
 - f.21 Picnicak egiteko eta/edo naturarekin kontaktuan egoteko eremuak.
 - f.22 Bainu lekuak eta hondartzak.
 - g. Gizarte ekipamenduko azpizona publikoak:
 - g.0 Orokorra.
 - g.1 Irakaskuntza.
 - g.2 Kultura.
 - g.3 Aisia.
 - g.4 Kirola.
 - g.5 Osasuna.
 - g.6 Gizarte zerbitzuak.

- g. Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario.
- h. Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios.
- i. Subzonas Públicas Hidráulicas.
- 2.- Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:
 - a. Subzonas Residenciales:
 - a.1. De Asentamientos Antiguos Urbanos.
 - a.2. De Asentamientos Antiguos Rurales.
 - a.3. De Ensanche.
 - a.4. De Edificación Abierta.
 - a.5. De Edificación de Baja Densidad.
 - a.51 De Edificación Abierta.
 - a.52 De Edificación Unifamiliar adosada.
 - a.6. De Edificación de Muy Baja Densidad.
 - a.61 De Edificación Unifamiliar Aislada.
 - a.62 De Edificación Bifamiliar.
 - b. Subzonas Industriales:
 - b.1 Comunes.
 - b.11 De Industria Intensiva.
 - b.12 De Industria Aislada.
 - b.2 De Industria Especial.
 - c. Subzonas de Usos Terciarios:
 - c.0 Genéricos.
 - c.1 Comerciales.
 - c.11 Comunes.
 - c.12 De Grandes Superficies Comerciales.
 - c.2 De Hostelería.
 - c.3 De Oficinas.
 - d. Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado:
 - d.0 Genérico.
 - d.1 Docente.
 - d.2 Cultural.
 - d.3 Recreativo.
 - d.4 Deportivo.
 - d.5 Sanitario
 - d.6 Servicios Sociales.
 - d.7 Servicios Públicos.
 - d.8 Religioso.
 - e. Subzonas Públicas de Comunicaciones:
 - e.1 Viarias.
 - e.11 Carreteras.
 - e.12 Calles.
 - e.121.Calzadas.
 - e.122 Aceras.
 - e.123.Aparcamientos Anexos.
 - e.124 Espacios de Protección.
 - e.2 Peatonales y/o de Bicicletas.
 - e.21 Calles y Paseos Peatonales.
 - e.22 Calles Peatonales con Tolerancia.
 - e.23 De Bicicletas.
 - f. Subzonas Públicas de Espacios Libres:
 - f.1 Urbanas.
 - f.11 Parques y Jardines.
 - f.12 Áreas de Juego y Recreo de Niños.
 - f.13 Plazas y Áreas Peatonales.
 - f.14 Jardines y Espacios Residuales.
 - f.2 Extraurbanas.
 - f.21 Áreas de Picnic y/o de Contacto con la Naturaleza.
 - f.22 Baños y Playas.
 - g. Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario:
 - g.0 Genérico.
 - g.1 Docente.
 - g.2 Cultural.
 - g.3 Recreativo.
 - g.4 Deportivo.
 - g.5 Sanitario
 - g.6 Servicios Sociales.

- g.7 Zerbitzu publikoak.
- g.8 Erlijioa.
- g.9 Erakundeak.
- h. Zerbitzu azpiegituren azpizona publikoak:
 - h.1 Uraren hornidura.
 - h.2 Uraren saneamendua.
 - h.3 Argindarraren ekoizpen eta hornidura.
 - h.4 Hondakinen tratamendua.
 - h.41 Hirikoak.
 - h.42 Inerteak eta inertizatuak.
 - h.43 Beste tratamendu batzuk.
 - h.5 Gas eta petrolio produktuen azpiegiturak.
 - h.6 Telekomunikazioen azpiegiturak.
- i. Azpizona publiko hidraulikoak.

3.- Azpizona publikoek eta horniduren azpizona pribatuek (c.1., d eta, behar denean, h) tokiko sistemen hornidura sarea barne hartzen du.

4.- Azpizona bakoitzak bere kodea edo etiketa dauka. Horren identifikazioan kalifikazio orokorraren sistematika berriz gertatzen da, alde bakarra zera da, eremu motaren erabilera orokor nagusiaren letra larria letra xehe batekin ordezkatzeko dela, eta letra hori azpi-eremu motaren erabilera xehatuaren erabilera nagusiari dagokio.

1.3.3.3. artikulua.- Udalerri honetako azpizonen zerrenda.

1. - Plan honetan aurreko artikuluan aipatutakoetatik honako talde hauetako azpizonak baino ez daude: a.1, a.3, a.4, a.51, a.52, a.61, a.62, b.1, b.12, d.8, e.11, e.12, e.121, e.122, e.123, e.22, f.11, f.13, f.14, g.1, g.2, g.4, g.5, g.6, g.9 eta h.1.

1.3.3.4. artikulua.- Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak.

1.- Tokiko bide hornidura publikoaren, oinezkoentzako tokiko hornidura publikoaren eta azpizona pribatuen arteko trukea ez da planeamenduaren aldaketa izango, ondorengo irizpideen arabera egiten denean:

a. Zehaztapenak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko hornidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori Udaleko gobernuko organo egokiak erabakiko du.

b. Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzeta eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.

2. Orobat, ez da planeamenduaren aldaketa izango azpizonak lehendik dauden lurzatiara egokitzea, zona beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:

a. Zalantzarik gabe frogatzea, planeko antolamenduaren bidez, zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egitea lortu nahi izan dela.

b. Ez gutxitzea hirigintza legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal organo eskudunaren onarpena.

1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena.

1.3.4.1. artikulua.- Planeamendua garatzeko araubidearen definizioa.

1.- Aplikatu beharreko araubidearen definizioa.

Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zedarritutako antolamendu xehatuko esparruetan aplikatu behar den garapen planeamenduaren araubideko zehaztapen arauemaileak zehazki definituta daude 2. liburuan, antolamendu xehatuko esparru bakoitzerako arau berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa azaltzen duen atalean.

2.- Plan honek xehetasunez antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko araubidea.

- g.7 Servicios Públicos.
- g.8 Religioso.
- g.9 Institucional.
- h. Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios:
 - h.1 De Abastecimiento de Agua.
 - h.2 De Saneamiento de Agua.
 - h.3 De producción y suministro de Energía Eléctrica.
 - h.4 De Tratamiento de Residuos.
 - h.41 Urbanos.
 - h.42 Inertes e Inertizados.
 - h.43 Otros tratamientos
 - h.5 De Infraestructuras de Gas y Productos Petrolíferos.
 - h.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- i. Subzonas Públicas Hidráulicas.

3.- Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (c.1, d, y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de sistemas locales.

4.- Cada subzona tiene un código o etiqueta preciso. En su identificación, se reproduce la sistemática de la calificación global, con la diferencia de que la letra mayúscula del uso global predominante del tipo de zona se sustituye por una minúscula correspondiente al uso predominante pormenorizado del tipo de subzona.

Artículo 1.3.3.3.- Relación de las subzonas existentes en este municipio.

1. - En el presente Plan, de las citadas en el artículo anterior, solo existen subzonas pertenecientes a los grupos a.1, a.3, a.4, a.51, a.52, a.61, a.62, b.1, b.12, d.8, e.11, e.12, e.121, e.122, e.123, e.22, f.11, f.13, f.14, g.1, g.2, g.4, g.5, g.6, g.9, h.1.

Artículo 1.3.3.4.- Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

1.- No constituye alteración de planeamiento el Intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

a. La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.

b. El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a. Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

b. Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

Capítulo 1.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

1.- Formulación del régimen aplicable.

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de los AOP delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución de la norma particular de cada AOP incluida en el Libro 2.

2.- Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente por este Plan.

Plan honek xehetasunez antolatzen dituen antolamendu xehatuko esparruak plan hau zuzenean gauzatzeko esparrutzat hartuko dira. Halakotzat hartuta ere, horientzat denentzat edo batzuentzat formulazio hau egin ahalko da:

a. Xehetasunezko azterlanak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak, hiru lurzoru finkatuko jarduketak isolatuen kasuan.

b. Xehetasunezko azterlanak, urbanizazio jarduketan programak, berriro lurzuratutako proiektuak edo, hala badagokio, jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio proiektuak, hiri lurzoru finkatugabearen edo urbanizagarriaren kasuan.

c. Jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, gauzatzeko esparruetan sartuta ez dauden sistema orokor eta tokiko elementuen kasuan.

Aurrekoa gorabehera, Udalak egoki irizten badiu, hiri lurzoruaren plan bereziak egin ahalko ditu, antolamendu xehatuko esparruen mugei lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehatua hobetzeko asmoz baina egiturazkoa aldatu gabe.

3.- Plan honek xehetasunez antolatutako hiri lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarri sektoretan planeamendua garatzeko araubidea.

Plan honek xehetasunez antolatzen ez dituen antolamendu xehatuko esparruetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendu aurreikuspenak gauzatu aurretik, garapen plan egokia, plan partziala edo plan berezia egin beharko da, kalifikazio xehatua zehazteko.

4.- Sektoretan gabeko lurzoru urbanizagarriaren planeamendua garatzeko araubidea.

Lurzoru urbanizagarria garatzeko, alde aurretik bete beharreko baldintza izango da sektoretan gabeko lurzoru urbanizagarri sektoretan berezko dituen zehaztapenak emateko. Une horretatik aurrera, artikuluko 2. edo 3. puntuan ezarritako araubidea aplikatuko da, antolamendu xehatua araubide horretan sartu ahal.

5.- Planeamendua lurzoru urbanizaezinean garatzeko araubidea.

a. Lurzoru urbanizaezinean honela jokatu da:

a.1 Egiturazko eragiketarako esparruetan, plan berezi bat egingo da, dagokion arloko legediarekin bat etorritik gauzatu ezean edo plan honek hori egitea premia gabeko bihurtzen duten zehaztapenak ezarri ezean.

a.2 Halaber, beharrezkoa izango da plan berezi bat idaztea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan aipatzen diren jardueretarako baimenak emateko, baldin eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premia neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikuluan aurreikusitako inguruabarrak gertatzen badira.

a.3 Udalbatzak egoki deritzonenean, ingurune fisikoa babesteko plan bereziak egitea eskatu ahalko da.

b. Lehen esandakoa alde batera utzita, zuzenean gauzatu dira plan honetan baimendutako eta aipatutako planeamendu bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku hartzeak eta jarduketak, baita horren esparruan sartutako lurretan eragina dutenean ere.

1.3.5. kapitulua.- Erabileren intentsitateak.

1.3.5.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa.

1.- Kontzeptua: "Eraikigarritasun fisikoa" planeamendua esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera da. "Gordina" eta "hiri-gintzako" izan daiteke, eta horien kontzeptuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35. artikuluko 1., 2. eta 3. puntuetan zehaztutakoak dira.

2.- Eraikigarritasun fisikoa honako bi prozedura hauetariko baten bitartez arautu daiteke:

a. Ordenantzen bitartez, modu berriazko eta zenbakizkoan:

Los AOP ordenados pormenorizadamente por este Plan se considerarán ámbitos de ejecución directa de este Plan. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

a. Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.

b. Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.

c. Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

Al margen de lo anterior si el Ayuntamiento lo considera conveniente podrá redactar planes especiales en suelo urbano, sin necesidad de ajustarse a los límites de los AOP, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural.

3.- Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbano o urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por este Plan.

En los AOP no ordenados pormenorizadamente por este Plan, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo, plan parcial o plan especial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

4.- Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado.

Para el desarrollo del suelo urbanizable será condición previa la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los puntos 2 o 3 de este artículo, según se incorporen en aquél la ordenación pormenorizada.

5.- Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable.

a. En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:
a.1 En los ámbitos de las operaciones estructurales se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente PGOU establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2 También será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

a.3 Cuando lo considere conveniente la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

b. Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

Capítulo 1.3.5. Las intensidades de los usos.

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física.

1.- Concepto: Se entiende por "edificabilidad física" la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado. Se divide en "bruta" y "urbanística", cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a. A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.

b. Eraikuntzaren forma araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

3.- Bi modu daude eraikigarritasun fisikoa esleitzeko, izan gordina edo izan hirigintzakoa:

a. Eraikigarritasun absolutua: planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan (m^2s) adierazten da. Esleipen mota hori zuzenean edo zeharka arautu ahalko da.

b. Eraikigarritasun koefizientea: planeamenduak esparru jakin batean, azalera metro karratu bakoitzeko, eraikitzea baimentzen duen azalera eraikigarria da. Honela adierazten da: metro karratu eraikigarriak, lurzoruko metro karratu bakoitzeko (m^2s/m^2).

4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasuna aplikatzen eta/edo eraikigarritasuna neurtzen den esparruaren arabera, bertan honako bi modalitate hauek daude.

a. Eraikigarritasun fisiko garbia: lurzatian zuzenean aplikatzen dena da, alde batera utzita, halakorik bada, jabari publikokoa izatera igaro behar duen edozein lursail.

b. Eraikigarritasun fisiko orokorra: hirigintzako jarduketaren baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharren ondorioz jabari publikora igaro behar diren lurrak dituen esparru bat da.

Kasu honetan, eraikigarritasunaren esleipena eraikigarritasun koefizientearen bidez egiten denean, eraikigarritasun absolutua zehazteko, aipatutako koefizientearen eta aipatutako esparruko azalera osoaren arteko biderkadura kalkulatu da, azpizonako araudian edo antolamendu zehatuko esparruko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

5.- Eraikigarritasun fisikoen banakatea:

a. Banakatzaren arabera, eraikigarritasuna honako hauen bitartez finkatu ahalko da:

a.1 Esparruaren eraikigarritasun osoa.

a.2 Eraikigarritasun partzialak erabileren eta/edo solairuen arabera (sestratik gorako solairuak edo sestra azpikoak).

b. Planeamenduak eraikigarritasuna honako modalitate bi hauek baten edo bien bidez esleitu ahalko du.

6.- Eraikigarritasunak adieraztea.

Plangintzak bereizi egingo ditu eraikigarritasun gordina (erabilera publikoak eta erabilera pribatuak edo irabazizkoak) eta hirigintzakoa (erabilera pribatuak soilik). Bereizketa hori ez baldin bada ezartzen, adierazitako eraikigarritasun fisikoa osoki erabilera pribatukoa dela ulertuko da.

1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.

1.- Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzaren kanpoaldeko perimetrotik neurtuko da. Azalera hauek izango dira salbuespena:

a. Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.

b. Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, erabilera pribatukoak direnean, eta irtengune edo sargune irekiak edo hegalkin irekiak, hirigintzako arau hauetako 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") definituta daudenak, honela konputatuko dira eraikigarritasuna neurtzerakoan: haien forjatu azalera bider 0,5eko koefiziente murriztailea.

c. Etxadiko patioak.

d. Estalpeak edo oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan itxiturarik gabekoak diren sabaipeak.

e. Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

f. Betiere, 1,5 metro baino gutxiagoko altuera erabilgarria duten ganbara eta teilatupeko solairuen oinplanoko azalera.

2.- Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da soto eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiektio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

b. Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

3.- Existen dos formas de asignar la edificabilidad física, sea bruta o urbanística:

a. Edificabilidad absoluta: es la superficie fija permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

b. Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a. Edificabilidad física neta: es aquélla que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.

b. Edificabilidad física global: es aquélla que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular de la AOP se especifique otro procedimiento.

5.- Desgloses de las edificabilidades físicas:

a. En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a.1 La edificabilidad total del ámbito.

a.2 Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante)

b. El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

6.- Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferenciará la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (solo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

1.- En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, exceptuándose las siguientes superficies:

a. La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.

b. Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.5.1.25 "Salientes y entrantes en las fachadas" de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c. Los patios de manzana.

d. Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e. Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f. En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2.- En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

1.3.5.3. artikulua. Biztanle dentsitatea edo etxebizitza dentsitatea.

1. Biztanle dentsitatea deritzo planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen etxebizitza kopuruari.

2. Motak: parametro hori planeamenduan honako hauen bitartez finkatuta egon daiteke:

- a. Etxebizitzaren kopuru finkoa.
- b. Esparruko hektarea bakoitzeko eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefizientea.
- c. Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitza bakoitzeko, eta/edo eraikuntza mota.

3. Bizitegitarako zona eta azpizona guztietan izango da nahitaezkoa biztanleria edo etxebizitza dentsitatea adieraztea, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoru gisa sailkatutako a.1 eta a.3 zonei dagozkienetan izan ezik.

LAUGARREN TITULUA.- PLANEAMENDUA GAUZATZEKO
ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. kapitulua.- Lurzoruaren sailkapena.**1.4.1.1. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.**

1.- Lurzoruari buruzko legedian ezarritako ondorioetarako eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11., 13. eta 14. artikuluetan jasotako irizpideekin bat etorritik, udalerriko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzoru, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatugabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2.- Lurzoru mota bakoitzaren mugaketa "P2. Lurzoruaren Sailkapenaren Planoa. Hirigintzako esku-hartze eremuak" planoan zehazten da.

3.- Hiri lurzoru "hiri lurzoru finkatua" eta "hiri lurzoru finkatugabea" kategorietan banatzen da, eta azken hori honela banatzen da: "eraikigarritasunaren gehikuntzagarri finkatu gabe dagoen hiri lurzoru" eta "urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoru". Bi kategoria horiek ere ageri dira aipatutako planoan, baina "hiri lurzoru finkatua" eta "eraikigarritasunaren gehikuntzagarri finkatu gabe dagoen hiri lurzoru" motak modu berean irudikatu dira. Orube edo lurzati bati behin betiko kategoria eman behar zaio eraikuntza obretarako lizentzia eskatu baino lehen.

4.- Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek bereizten dira:

a. Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria da Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu dutena, garapen planeamendua eginda duena eta plan hau idazten hastean gauzatzen hasi dena baina oraindik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11. artikuluan eskatzen den urbanizazio maila ez duena.

b. "Lurzoru urbanizagarri sektorizatua" da egiturazko antolamenduari dagozkion zehaztapen guztiak dituen eta plan honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. Planaren bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke xehetasunez.

c. "Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea" lurzoru erreserba soil bat da, eta, oraindik egiturazko antolamenduaren zehaztapenak falta dituenek, hura garatzeko beharrezkoa izango da sektorizazio plana egitea aldeztuz.

1.4.2. kapitulua.- Eraikigarritasun haztatua esleitzea.**1.4.2.1. artikulua. Eraikigarritasun haztatuaren eta batez besteko eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua.**

1.- Lurralde esparru baten eraikigarritasun haztatua.

Lurralde esparru baten eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua 2/2006 Legeko 35.4 artikuluan zehazten da; hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eragiten die soilik, eta lortzeko gauzatzeko eremuak atxiki zaizkien lurzoru urbanizaezineko sistema orokorre.

2.- Lurralde esparru baten eraikigarritasun haztatua.

Eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35.5 artikuluan zehazten da.

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial.

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Tipos: Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

- a. Un número de viviendas fijo.
- b. Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.
- c. Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad de población o residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales, salvo en las correspondientes a las "a.1" y "a.3" clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 1.4.1.- Clasificación del suelo.**Artículo 1.4.1.1.- División del territorio establecida por la clasificación urbanística.**

1.- A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2.- La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano "P2. Plano de Clasificación del Suelo. Áreas de Intervención Urbanística".

3.- El suelo urbano se divide en las categorías de "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización". Ambas categorías están también dibujadas en el plano mencionado, si bien el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad" tienen la misma representación. La categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4.- En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a. El suelo urbanizable en ejecución que es el clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b. El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por este Plan. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan o mediante el planeamiento de desarrollo.

c. El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisarán para su desarrollo de la previa redacción de un plan de sectorización.

Capítulo 1.4.2.- Asignación de la edificabilidad ponderada.**Artículo 1.4.2.1.- Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.**

1.- Edificabilidad ponderada de un ámbito territorial.

El concepto de edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos sistemas generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2.- Edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial.

El concepto de Edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

1.4.3. kapitulua. Planeamendua gauzatzea.

1.4.3.1. artikulua. Xedapen orokorrak.

1.- Beren arau berezietako "Hirigintza araubide orokorra" atalaren arabera jabetza kentzeko sistema aplikatu behar zaien antolamendu xehatuko esparruetan, zehaztaper honek planeamendu orokorrari dagozkion arau lotespena eta maila izango ditu, eta, hura aldatzeko, Plan Orokorra aldatzeko espedienteaz izapidetu beharko da.

2.- Betiere, ezarritako hirigintza aurreikuspenak gauzatzearen ondorioz legezko biztanleak eraitsi behar diren eraikinetatik kaleratu beharko direla aurrez ikusten baldin bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren xedapen gehigarrian ezartzen den bezala definitu beharko dira tartean sartuta dauden agentei dagozkien erantzukizunak, kaleratuek ordezkio txebizitza batera aldatzeko daukaten eskubideari erantzuteko.

1.4.3.2. artikulua. Planeamendua gauzatzeko jarduketan motak eta haien esparruak. Egikaritze unitateak.

1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera (Lurzoruari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak erantsitako zehaztasunekin), honako jarduketa hauek bereizten dira:

a. Jarduketa isolatuak: xede bakar gisa lurzatiak eta orubeak sustatzea dute, eta, kasua bada, eraiki aurretik edo eraiki bitartean urbanizatzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen ezarritako baldintzekin.

b. Hornidura jarduerak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan deskribatutakoak dira, funtsean, eta haien xedea hornidura karga gauzatzea da, aurrez zegoenarekin alderatuta eraikigarritasuna handitu bada.

Hala ere, aipatutako jarduketa horrek eta Lurzoruari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 14. artikuluan aipatzen den izen bereko jarduketak kontzeptuaren eta espazioaren aldetik dituzten desberdintasunak kontuan izanik, EAEko lege hori testu bateratuari egokitzen ez zaion bitartean, bi jarduketan artean (edo are Estatuko jarduketaren eta EAEko jarduketa isolatu edo integratuen artean) edozein desadostasun dagoenean errege dekretuaren arauak aplikatuko dira.

c. Jarduera integratuak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. artikuluan deskribatzen dira, eta halakotzat hartzen dira jarduketa isolatuen edo hornidura jarduketan definizioetan sartzen ez direnak eta sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketa ere ez direnak. Definizioz, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri osoan hedatzen dira, eta haietako bakoitzak gutxienez egikaritze unitate bat edukiko du.

d. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 139. artikuluan arabera, honako hauek dira: zuzenean gauzatu daitezkeen eta, lurzoru, ondasunak eta esku-bideak ez daudelako jarduketa integratuei atxikita, desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak.

Haien xedea da jarduketa integratuei atxikita edo horietan sartuta ez dauden sistema orokorrak gauzatzea, lurzoru mota edozein dela ere. Baita hiri lurzoruan kokatutako tokiko sistemak gauzatzea ere, betiere jarduketa integratuetan sartu ezin badira edo ez badira sartzen hornidura jarduketei eskatzen zaien kargaren barruan.

2.- Gehigarri gisa, esparru berezitat hartzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.f) artikuluan aurreikusten diren ondorioetarako egikaritze esparruei atxikita dauden sistema orokorrak.

3.- Egikaritze unitateak jarduketa integratuen eta, kasua bada, hornidura jarduketan esparruak zatitzearen emaitza dira. Zatiketa horren xedea da lagatzeko, berdinbanatzeko eta esparru osoa urbanizatzeko betebeharrak modu bateratuan nola beteko diren arautzea.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general.

1.- En los AOP en las que en el apartado Régimen Urbanístico General de sus normas particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general, y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.

2.- Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

1.- De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (con las precisiones que introduce el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo) se distinguen las actuaciones siguientes:

a. Actuaciones aisladas; son aquellas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares, y en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

b. Actuaciones de dotación: son, en principio, las descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad respecto a la previamente existente.

No obstante, dadas las diferencias conceptual y espacial existentes entre la referida actuación con su homónima del artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en tanto no se adapte la Ley vasca mencionada a este en los casos en los que exista cualquier tipo de discrepancia entre ambas actuaciones (o, incluso, entre la estatal y las aisladas o integradas vascas) se aplicarán las normas del referido Real Decreto.

c. Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tienen tal consideración aquellas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales. Por definición se despliegan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en todo el suelo urbanizable y comprenderán cada una de ellas al menos una unidad de ejecución.

d. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo son aquellas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Tienen por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas. Así como la de sistemas locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas o no se inscriban dentro de la carga exigible a las actuaciones de dotación.

2.- Adicionalmente se consideran ámbitos especiales aquellos sistemas generales adscritos a ámbitos de ejecución a los efectos previstos en el artículo 53.f) de la 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3.- Las unidades de ejecución son los ámbitos en que quedan divididos los de las actuaciones integradas y, en su caso, de dotación, con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su

Haien norainokoa, edukia eta mugapena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 144. eta 146. artikuluetan araututa daude.

1.4.3.3. artikulua. Hiri lurzoru finkatua edo jarduketa isolatuak gauzatzeko araubidea.

1.- Orubetzat hartzen diren lurzoru mota honetako lursailetan, zuzenean eraiki ahalko da, eta, kasua bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan ezarritako lurzatikatzeko prozesuaren pean jarri ahalko dira.

2.- Orubetzat hartzen ez diren lursailetan, eraiki aurretik, urbanizazio obra osagarrien proiektua onartu beharko da. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onartzeko eta lurzatikatzeko baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, alde aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurak.

3.- Bi kasuetan, finkak normalizatzeko proiektua eskatzen denean, geratu egingo dira urbanizazioaren obra osagarriak eta planeamenduak jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatutako lurren nahitaezko eta doako lagapena, proiektua onartu arte.

1.4.3.4. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru edo hornidura jarduketan hiri lurzoru gauzatzeko araubidea.

1.- Hiri lurzorian, "Planeamendua gauzatzeko jarduketan motak eta haien eremuak. Egikaritze unitateak" izenburuko 1.4.3.2. artikuluko 1.b) puntuan adierazitakoaren arabera, eraiki aurretik hornidura jarduketa eratu beharra duten lurretan, Lurzoruari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 16. artikuluan ezarritako legezko betebeharrak egongo dira. Horniduren zenbatekoak kalkulatzeko, errege dekretu beraren 14. artikuluko irizpideak erabiliko dira; lehendik dauden toki horniduren proportzioari eusteko, berriz, Udalak nahitaezko eta doako lagapenaren bidez eskuratutako hornidurak bakarrik hartuko dira kontuan.

2.- Autonomia erkidegoko legediak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aipatutako errege dekretuari egokitzen ez dion bitartean, dekretu horren bigarren xedapen iragan-korreen ezarritako arauak aplikatuko dira.

3.- Hornidura karga libratu ostean, urbanizazio bidez finkatutako hiri lurzorian jarduten den modu berean jardungo da.

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

Antolamendu xehatuko esparruetan ezarritako hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduketa integratu bakoitzaren urbanizazio jarduketaren programa egin, izapidetu eta onartu beharko da (dagokion hitzarmena sinatuta eta, kasua bada, hura esleituta), baita lurzatikatzeko proiektua eta, hala behar denean, urbanizaziokoa ere.

1.4.3.6. artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan aplikatzeko den gauzate araubidea.

Jarduketa horietan desjabetze bidez jardungo da beti eta beren arau berezian ezarritako epea errespetatuko da. Epe hori ezingo da izan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 186. artikuluan xedatutakoa baino luzeagoa.

1.4.4. kapituluua. Urbanizazioa gauzatzea.

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

1.- Urbanizazio obrak, kasu bakoitzean behar denaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko

alcance; contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado o de las actuaciones aisladas.

1.- En los terrenos de este suelo que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- En los terrenos que no tengan la consideración de solar previamente a la edificación, requerirán la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3.- En ambos casos, cuando sea exigible un proyecto de normalización de fincas se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación.

1.- En los terrenos del suelo urbano que, en virtud de lo señalado en el punto 1.b) del artículo 1.4.3.2. "Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución" deban constituir una actuación de dotación, como paso previo a la edificación, deberán cumplir los deberes legales establecidos en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Las cuantías de las dotaciones se calcularán siguiendo los criterios del artículo 14 del citado Real Decreto; si bien, a los efectos de mantener la proporción de las dotaciones locales preexistentes solo se tendrán en cuenta las que hayan sido obtenidas por el ayuntamiento mediante cesión obligatoria y gratuita.

2.- En tanto la legislación autonómica no adapte Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo al mencionado Real Decreto, se aplicarán las reglas fijadas en la disposición transitoria segunda de este.

3.- Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

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

La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

En estas actuaciones se actuará siempre por expropiación, y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrán ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la urbanización.

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

1.- Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194

ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatuko dira.

2.- Horri dagokionez, antolamendu xehatuko esparru bakoitzean hirigintza arau hauetako 2. liburuan jasotako arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira, edo, garapen planeamendua egin bada, hor ezartzen diren baldintzak.

3.- Egikaritze unitate bateko urbanizazio proiektua behin betiko onartu ostean, urbanizazio obrak hasi ahalko dira, baita berriro lurzatatutako proiektuak behin betiko onartu ez badira ere, Udalak alde zuzen baimena ematen baldin bada, eta baimen hori eragina jasotzen duten hirugarren pertsonen eskubideei kalterik egin gabe emango da.

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

1.- Urbanizazio proiektuetan, obrak gauzatu bitartean, lurzoruen eta zorupearen ezaugarriek eskatzen dituzten xehetasunezko egokitzapenak egin ahalko dira. Baina egokitzapen horrek onibarren antolamendua aldarazten bada, gauzatzen ari den planaren aldaketa onartu beharko da alde zuzen baimenarekin.

2.- Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa bada, planeamenduak sistema horietarako ezartzen dituen azpizona xehatuen gainean eragina izan dezakete.

Alde horretatik, berriaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu azpiegiturarako sareen trazaduren eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela; beraz, dagozkien obra proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1.- Urbanizazio proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko araudian eta hirigintza antolamenduen osagarri diren udal ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

2.- Azken horietan zehaztapenik ez badago, Udalak kasu bakoitzean definitu ahalko ditu aplikatu beharreko baldintzak, udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzaileak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

1.4.4.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea.

1.- Behin betiko onartu den urbanizazio proiektu batean aurreikusten diren obrak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango alde zuzen baimena eskatera Udalaren baimena lortzea. Nolanahi ere, sustatzaile edo titularrek Udalari obra horien hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio, baita obretako etapa guztienak ere, egotekotan.

2.- Horretarako, Udalak obren exekuzioaz geroago egingo duen kontrolean, hirigintza antolamenduen osagarri diren udal ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

1.4.5. kapitulua. Eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.4.5.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.- Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

a. Orubetzat hartzen ez diren lurretan, lurzatatutako baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, beharrezkoa izango da alde zuzen baimenarekin edo alde zuzen baimenarekin beharrezkoak diren urbanizazio obrak gauzatzeko, eta Udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalko ditu horren bermeak.

y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- A este respecto, en cada AOP se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular contenida en el Libro 2 de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

3.- Una vez aprobado definitivamente un proyecto de urbanización de una unidad de ejecución, podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitivamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

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

1.- Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan que ejecutan.

2.- Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los sistemas locales y generales, afectando, si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1.- Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2.- En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

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

1.- La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

2.- A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar.

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

1.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

a. En los terrenos que no tengan la consideración de solar la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

b. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arautegia onartzen ez den bitartean, egikaritze unitateen barruko lurretan eraikitze baimena eskatu ahal da (orube bihurtu aurretik), betiere honako betekizun hauek betetzen badira:

i. Administrazio bidean lurzatiak proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Plan Orokorren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.

ii. Urbanizazio obren gauzatzeko egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan lurzatiak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.

iii. Baimena eskatzeko idazkian eraikuntza urbanizazio obra bukatuta egon arte ez erabiltzeko eta baldintza hori eraikin osoarentzat edo zati batentzat burutzen diren jabetza edo erabilera eskubidearen lagapenetan ezartzeko konpromisoa hartzea.

2.- Eraikinak ezin izango dira okupatu eraikin horietan eragina duen urbanizazioa guztiz amaitu eta ur hornidura, argindar hornidura eta estolderia sareak erabiltzeko moduan egon arte.

3.- Eraikitzearekin batera urbanizatzeko betebeharrak ez bada betetzen, baimena iraungiko da, kalte ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eraikitakoa erabiltzeko aukerarik gabe, eta ezertan eragotzi gabe hirugarren eskuratzailerik kalte eta galeren ordaina jasotzeko izan dezaketen eskubidea. Gainera, artikuluko honetako 1.b) idatzatian aipatzen den fidantza galduko da.

4.- Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

a. Eraikitze baimenak plan honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, halakorik ezean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 189. artikuluan ezarritako epean.

b. Halaber, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan alde aurretik definituta ez baldin badaude, eraikitze baimena emateko egintzan, proiektututako eraikuntza obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatzeko epea ezarriko dira.

Epe horiek ezarriko dira, era berean, eraikitzeaz batera urbanizazio obrak egin behar direnean eraikuntzaren osagarri gisa.

1.4.5.2. artikulua. Lurzoru urbanizazinean eraikitze baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko.

1.- Lurzoru urbanizazinean eraikitze baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira honako arau hauek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28. artikulua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikulua, eta, behar denean, sektoreko araudi aplikagarria.

2.- Beharrezkoa izango da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan ezarritako hirigintza baimena izatea, baina, horretaz gain, kasuaren arabera, arloko legediarekin bat etorritako daitezkeen baimenak edo onarpenak ere lortu beharko dira.

3.- Esparru batzuetan plan honek berariaz ezartzen duen plan berezi bat egin beharra. Esparru horietan, plan berezia egiten ez den bitartean, lehendik dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik onartuko dira.

4.- Plan honetan eraikitze baimentza gisa lur azalera jakin baten lotura eskatzen den kasu guztietan, obra baimena emateko beharrezkoa izango da lotura hori frogatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.

1.4.6. kapitulua. Lehendik badiren eraikuntza eta erabilera araubidea.

1.4.6.1. artikulua. Lehendik badiren eraikuntzen araubidea definitzen duten irizpide orokorrak.

1.- Lehendik dauden eraikuntzei buruz plan honetan dagoen araubideak kontuan hartzen du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 101. artikuluan ezarritakoa.

b. En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de adquirir la condición de solar) si concurren los requisitos siguientes:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General.

ii. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

iii. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- No se permitirá la ocupación de los edificios, hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1.b de este artículo.

4.- Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a. Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b. A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

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

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2.- La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3.- En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan la obligatoriedad de la formulación de un plan especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4.- En todos aquellos casos en los que en el presente Plan se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

Capítulo 1.4.6. Régimen de la edificación y de los usos preexistentes.

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

1.- El régimen de la edificación existente regulado en este Plan, tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 101.

2.- Kapitulu honetan modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta planeamendurekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango antolamendu xehatuko esparruen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3.- Bestalde, historia eta arkitektura ondarea babestu eta zaintzeko araubidea eta, ondorioz, katalogoan jasota dauden eraikinak eta gainontzeko elementuak hirigintzako arau hauetako 3. liburuan ("Historia eta arkitektura ondarea eta naturguneak babesteko arauak")-daude jasota.

1.4.6.2. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamendutik kanpokotzat hartuko dira eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusita bada, sistema orokorretako eta toki sistemetak jarduketara isolatu, integratu edo egikaritzeko baten eremuaren barruan sartuta geratu direlako. Plan honekin bat ez datozen elementuak P5 "Eraikitze baldintzak" planoan identifikatuta daude.

2.- Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatuz gero, ukatu egingo da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan onartutakoak baino eraikuntzako esku hartze gehiago egiteko baimena, ondoko bi puntuetan adierazitako salbuespenekin.

3.- Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zatiren bat edo eraikin gorputzen bat ohiko baliabide teknikoaren bitartez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuesita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamendurekin bat etorri.

4.- Proiektatzen ari den sistema orokor baten eremuan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute baldin eta proiektua gauzaturakoan ez badaude jabari publikoa eratzeko desjabetu diren lurren barruan, eta dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduren arabera.

1.4.6.3. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamendurekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalazioak.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.3.b artikularekin bat etorri, planeamendurekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazio gisa definitzen dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2.- Bi maila bereizten dira horietan:

a. A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lerroetatik irteten direnak edo sestraren gainean gehien zehaztutako den bi solairuko kopurua gainditzen dutenak.

b. B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat betetzen ez badute ere antolamendutik kanpokoak ez direnak, ezta antolamendurekin bat ez datozen A mailakoak ere.

3.- Planeamendurekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioak zaharberritu, kontserbatu eta apaintzeko, finkatu eta eraberritzeko esku hartzeak onartuko dira, betiere eraikina handitu gabe, eta obra horien kostuak eraikina ordeztzeko kostuaren erdia gainditzen ez baldin badu.

Halaber, horietako zatiren bat edo eraikin gorputzen bat ohiko baliabide teknikoaren bitartez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke eta gehieneko lerrokatutatik irteten bada, araubide honetatik salbuesita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamendurekin bat etorri.

2.- En este Capítulo se establece con carácter general el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, disconformes con el planeamiento; sin perjuicio de que la norma particular de las diversas AOP puedan regular situaciones particulares.

3.- De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el Libro 3. "Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales" de estas Normas Urbanísticas.

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

1.- Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales. Los elementos disconformes con este Plan están identificados en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

2.- La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

3.- Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4.- Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

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

1.- De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2.- Se distinguen en ellos dos grados:

a. Grado A: aquellos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas del número máximo permitido sobre rasante.

b. Grado B: los que incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A.

3.- En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo que sea separable, por medios técnicos normales, de la que sobresalga de la alineación máxima, quedará exenta de este régimen y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4.- Antolamendu xehatuko esparru bakoitzeko arau berezian ezarriko dira planeamenduarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

Bestela, handitzea ez beste eraikuntzako esku hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan, antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira. Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen kalifikazio xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

1.4.6.4. artikulua. Planeamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

Planeamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, eraikuntza jarduerak hirigintza antolamenduak ezartzen duenari egokitu zaizkio.

1.4.6.5. artikulua. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egiteko daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

1.- Antolamendu xehatuko esparru bat, eremu edo sektore bat garatzeko plan honek eskatzen duen planeamendua onartzen ez den bitartean, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan soil-soilik Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak egin ahalko dira.

2.- Planeamendu xehatua onartu ondoren, dagokien araubidearen pean geratuko dira, proposatutako antolamendu xehatura egokitzen diren kontuan hartuta.

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

1.- Plan honek debekatzen dituen erabilerak edota ingurumenaren, segurtasunaren eta osasunaren babesari buruz indarrean dauden xedapenekin bateraezina diren erabilerak dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, betiere gabeziak ezin badira konpondu neurri zuzentzaileen bidez, 1.4.6.2. artikuluko ("Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak") 2. puntuan xedatutakoa aplikatuko da. Hala ere, ingurumenaren, segurtasunaren eta osasunaren gaineko eraginak gutxitzeko obrak egin ahalko dira.

2.- Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahalko da, hari eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango jarduerarik gabeko lokaletako erabilera berrien jarduerak sailkatzeko araudi indarduna aplikatzeko.

3.- Planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan haizu da egon dauden erabilerak mantentzea, hari eta jarduera eten arte; hori guztia, jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea eragotzi gabe. Halaber, zilegi da erabilera aldaketak egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatuan baimenduta badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4.- Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

5.- Hirigintza antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, edozein erabilera aldaketa baimenduko da, betiere erabilera berria baimenduta badaigo eta plan honetan ezarritako bateagarritasun baldintzak betetzen baditu.

6.- Jardueraren etena, artikuluko honen ondorioetarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagoan jarduera ekonomikoaren gaineko zergan (JEZ) baja duenean izango da. Jarduera eten dela joko da enpresen titulartasuna eskualdatu bada.

1.4.6.7. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta planeamenduarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

1.- Landaguneko zonetan, hiri lurzorurako ezarritako araubidea aplikatuko da.

4.- La Norma particular de cada AOP establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado B.

En su defecto, se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, también podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

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

En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada.

1.- En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un AOP, área o sector, exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes solo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

1.- En los edificios, construcciones e instalaciones que alberguen usos prohibidos por este Plan o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2.- El resto de usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades, de nuevos usos en locales sin actividad.

3.- En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4.- En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5.- En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

6.- Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE), por un período superior a doce meses. Se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

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

1.- En las zonas de núcleo rural se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano.

2.- Gainerako lurzoru urbanizaezinean, lurzoru urbanizaezinean dauden antolamendutik kanpoko eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa kalifikatzen dira honako hauek:

a. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.2.a artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

b. Babes bereziko J.1 zonetan egon eta kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituen erabilerak dituztenak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan aurreikusitako obrak egin ahalko dira horietan.

3.- Landa zonetan, honako hauek kalifikatuko dira planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa: J.2 ("Zona babestua") zonetan egon, eta kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituen erabilerak dituztenak, baina "lehendik badiren erabilera toleratu" gisa hartzen direnak.

Ondorio horietarako, honako erabilera hauek lehendik dauden erabilera toleratuak izango dira:

a. Nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez dauden etxebizitzak. Aldez aurretik zuten eraikigarritasunaren ehuneko 10 handitu ahalko dira gehienez. Ezingo dira egin plan hau behin betiko onartzen denean dauden baino etxebizitza gehiago.

b. Turismoko apartamentuak, oporretarako turismo etxebizitzak, etxe partikularretako ostatuak eta landetxeak arautzen dituen uztailearen 29ko 191/1977 Dekretuan arautzen diren jarduerak eta landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuan arautzen direnak.

c. Gizarte ekipamendua, honako hauek izan ezik: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Aldez aurretik zuten eraikigarritasunaren ehuneko 25 handitu ahalko dira gehienez.

1.- Aurreko puntuaren arabera planeamenduarekin bat ez datozen eraikin gisa kalifikatu ez dauden gainerakoak, lehendik badiren eta antolamenduak finkatu dituen eraikintzat joko dira.

Multzo horren barruan sartzen da baserrien kasu berezia. Horiek berreraiki ahal izango dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan adierazitako baldintzetan.

5.- Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikinetako erabilerak aurrera jarraitu ahalko dute haien jarduera eteten den arte.

Eraikin horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Egoera hori gertatzen baldin bada, jarduera eten dela ulertuko da.

6.- Planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetan haizu da egon dauden eraikinak erabiltzea, hariak eta jarduera eteten den arte; horrek ez du eragotziko jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen baditu.

Artikulu honen ondorioetarako, eraikin horietan jarduera eten dela joko da enpresen eta/edo eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

7.- Halaber, jarduera eten dela joko da, artikulu honen ondorioetarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagoan jarduera ekonomikoan zergan (JEZ) baja duenean.

1.4.6.8. artikulua. Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzari eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun, apaintasun publiko eta duintasun egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legedian ezartzen denaren arabera.

Hona hemen kontserbazio betebeharraren edukia:

a. Kontserbazio lan eta obrak, segurtasuna, osasungarritasuna eta apaintasun publikoa zaintzeko baldintzen narriadura saihesteko

2.- En el resto del suelo no urbanizable, se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable:

a. Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.2.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

b. Los que situados en las zonas J.1, de especial protección, alberguen usos no autorizados por la calificación global.

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3.- En las zonas rurales se consideran edificios, construcciones o instalaciones calificados como disconformes con el planeamiento, los que, situados en las zonas J.2 "Preservadas", albergan usos no autorizados por la calificación global, pero tienen la consideración de "usos preexistentes tolerados".

A estos efectos son usos preexistentes tolerados los siguientes:

a. Vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 10 por ciento de la edificabilidad preexistente. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

b. Las actividades reguladas en el Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en casas particulares y las casas rurales, y en el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

c. Equipamiento comunitario, exceptuando: Salas de baile, discotecas y actividades similares; Juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la Corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 25 por ciento de la edificabilidad preexistente.

4.- El resto de los edificios no calificados disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

5.- Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.

En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

6.- En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

En estos edificios se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

7.- Se considerará asimismo que ha cesado de actividad a los efectos de este artículo, cuando la actividad sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación

1.- Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

a. Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y

egiten direnak, eta, halaber, zerbitzu eta instalazioen funtzionamendu egokia lortzeko, eta aldiari behin aldatu behar diren elementu edo osagaiak aldatzeko.

b. Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarreen (ehuneko 50) gainditu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Onura publikoko edo gizarte intereseko arazoak direla eta, higiezina kontserbatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.

2.- Jabetzari lotuta dagoen zaintzeko eta/edo konpontzeko bete-beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3.- Urbanizazioen kasuan, zaintzeko betebeharrak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoak eraenduko du.

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

1.- Kontserbazio betebeharrak betetzeari edo, betetzen ez denean, betearazpen agindua justifikatzeari dagokionez, segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak honako hauek izango dira:

a. Orubeak:

a.1 Hesiz inguratuta egon beharko dute, 1.5.1.30. artikuluko ("Hesiak") 2. puntuan azaltzen den bezala.

a.2 Istripuren bat eragin dezaketean putzuak eta koskak babestu edo seinalezatu beharko dira.

a.3 Orubeak garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornidura sareen zortasunak eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoak beteko dira.

b. Urbanizazioak:

b.1 Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako harguneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

b.2 Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

c. Eraikuntzak:

c.1 Itxiturak eta estalkiak urarekiko iragazgaitz mantenduko dira, eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.

c.2 Egituraren elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan zainduko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketean iragazpenetatik ere.

c.3 Zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean eta aireztapen eta argiztapen baldintza egokietan mantendu behar dira, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko.

c.4 Bai eraikinean bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

c.5 Kea eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

c.6 Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

2.- Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3.- Artikulu honetako edukia osatu eta, hala badagokio, aldatu ahalko da, hirigintza antolamenduaren osagarri izango den udal ordenantza baten bitartez.

1.4.6.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea.

1.- Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri lurzoru finkatugabeen, lurzoru urbanizagarriaren eta

ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b. Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del 50 por ciento del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2.- El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3.- En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

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

1- A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a. Solares:

a.1 Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.30. "Vallados".

a.2 Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

a.3 Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b. Urbanizaciones:

b.1 El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b.2 En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c. Construcciones:

c.1 Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.

c.2 Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

c.3 Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.

c.4 Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.

c.5 Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.6 La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

3.- El contenido de este artículo podrá ser complementado y en su caso, modificado por una ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales

1.- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable

hornidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 36. artikuluan ezarritako eran.

2.- Aipaturiko artikuluan ezarritako gainerako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

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

b. Erabileraren eta/edo obraren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta beren-beregi adierazi beharko da erabilerak luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatutako lurretan erabilera kokatzeko beharra frogatu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintza inguruabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legezatzearren ikuspegitik.

c. Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoi armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta itxiturak dituztenak. Horien ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmuntagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarriz eginak, edo lonazko gainaldeak.

d. Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko planeamendua gauzatzea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira 2 metrotik gorako lur erazketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3.- Aurreko ataletan aipatu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, beren-beregi luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta obrak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4.- Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea, baldin eta aurrez, Jabetza Erregistroan jasota egongo den agiri publiko baten bidez, baimena eman izana, baimenaren izaera eta hura ezeztatzeagatik eta erabileren eta/edo obraren etete eta eraisteagatik kalte ordainik jasotzeko eskubiderik eza formalizatu ez bada. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

BOSGARREN TITULUA.- AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK.

1.5.1. kapitulua.- Ordenantzak aplikatzeko oinarritzko definizioak.

1. atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak.

1.5.1.1. artikulua. Finka eta lurzatia.

1.- Finka honako hau da: jabe bati edo pro indiviso zenbait jaberik eta ez beste inori esleituriko lurzoru edo eraikuntza unitatea, sestraren mailan, sestratik gora edo zorupean egon daitekeena. Hipotekei buruzko legediari jarraiki Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.

2.- Lurzatia lurzoru unitate bat da, sestraren mailan, sestratik gora edo zorupean, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik dituena, edo hirigintzako erabilera berezia soilik.

Azpizonetan aplikagarri diren erabilerak eta parametroak esleitzeari dagokionez, honako hau izango da lurzatia: eraikigarritasuna eta erabilera edo hirigintza erabilera berezia bakarrik esleitu zaion sestrako lurzoru unitatea.

3.- Finkak eta lurzatiak nola eratzen diren eta beren artean zer erlazio dagoen Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 2/2008 LEDaren 17. artikuluan dago araututa.

y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- Además de los requisitos establecidos en mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

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

b. Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c. Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d. Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a 2 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3.- La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4.- No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

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

Capítulo 1.5.1.- Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

Artículo 1.5.1.1.- Finca y Parcela.

1.- Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2.- Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

A los efectos de la asignación de los usos y parámetros aplicables en las subzonas, se entiende por parcela la unidad de suelo en la rasante que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

3.- La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 17 de la RDL 2/2008, de 28 de mayo.

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.- Plan hau aplikatzeari dagokionez, eraikinak izango dira lurzorutik gora edo zorupean dauden eraikuntza guztiak, fabrikaz edo beste edozein materialez eginak. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikintzat hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2.- Eraikina banakakoa da, eta eraikin bakarra dela esaten da, arkitekturaren ikuspegitik bereiz daitekeen eraikuntza eta funtzio unitate bat osatzen badu, arkitektura elementuek espazioan mugatzen dutena.

3.- Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

Alde horretatik, 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 6. puntuan deskribatutako familia bakarreko etxebizitza atxikiak eraikin bakarrak izango dira.

4.- Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikuluko 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko da beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakartua.

1.- Araudi honen ondorioetarako, eraikin bakartua alboan beste eraikuntzarik ez duena izango da; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta antzeko sarbide erkiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2.- Eraikin gorputz bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, hirigintzako ondorioetarako horiek ezin izango dira hartu eraikin bakartutzat, nahiz eta egitura, sarbideak eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.4. artikulua. Mugak.

1.- Lurzati mugatzen duten lerro perimetralak dira lurzati mugak.

2.- Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo espazio publiko publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainontzekoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.

3.- Lurzatiak bide edo espazio libre publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

1.5.1.5. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.- "Mugaren gehieneko neurria" eta "mugaren gutxieneko neurria" plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzati mugak baterako edo gehiagotarako ezarritako neurriak dira.

2.- Parametro horiek betetzen ez dituzten loteak sortzen dituen lurzati banaketarik edo eransketarik ezingo da egin.

1.5.1.6. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.

1.- Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, lehendik dauden lurzati txikiagoetan ezingo da ezer eraiki.

2.- Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko lurzati eraikigarria. Beraz, lehendik dauden lurzati handiagoetan ezingo da ezer eraiki eta derrigorrezkoa izango da bananketa edo lurzatiaketa.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación.

1.- A efectos de aplicación del presente Plan, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2.- Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos.

3.- Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

En este sentido, el edificio de vivienda unifamiliar adosada descrito en el artículo 1.3.1.8 "Definición y clases", punto 6, tiene el carácter de edificio único.

4.- La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado.

1.- A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2.- El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aún cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 1.5.1.4. Linderos.

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

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

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

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

1.- "Dimensión máxima de lindero" y "dimensión mínima de lindero" son las establecidas por este Plan General o por los planes que lo desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

2.- No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable.

1.- Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan general o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2.- Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plan General ó por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

1.5.1.7. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzattia, lurzatiakateetarako.

1.- Lurzatiakateetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatiak (edo, besterik gabe, "gehieneko lurzattia" eta "gutxieneko lurzattia") planeamenduak ezarritakoak dira, eta kasuan kasuko planeamendu tresna behin betiko onartu ondoren egiten diren lurzati guztiek gutxienez eta gehienez zenbateko azalera izan behar duten eta izan dezaketen adierazten dute.

2.- Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraikietako lur bananketak.

Eraikuntzaren bat duten finkak banantzerakoan, lehendik dauden eraikuntzek kontsumitu duten eraikigarritasuna adierazi behar da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.

3. atala. Eraikuntzak lurzattia izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.9. artikulua. Bideen lerrokadura.

Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikoko bide edo espazio libreetarako lurren eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura.

Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

1. mota: errepideen foru sareko bideen lerrokadura (jabari publikoko zona).

2. mota: ibilgailuentzako kaleen udal sareko bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babes eremuak barne).

3. mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.

4. mota: berdeguneen (publikoen) lerrokadura.

1.5.1.10. artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lurraren erreferentzia altimetrikoek lurretik gora eraikinak duen proiektio bertikala zehazteko eta altuerak neurtzeko balio dute. Plan honetan, ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a. Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b. Lurraren kota naturala: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lursaileko gune bakoitzak duen altitude erlatiboa da.

c. Berdintze kota. Urbanizazioa gauzatzeko eta altuera neurtzeko + 0 erreferentzia kotatzat hartzen den altitudea da.

1.5.1.11. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Plan honetako arauetan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a. Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzattia mugatzen duena.

b. Fatxadako plano: eraikitako espazioa eta eraiki gabekoa lurraren gainetik bereizten dituen plano bertikala edo plano bertikalen multzoa. Fatxada planoan daude eraikinaren altxaeraren eraikuntza elementu guztiak, salbu eta lerrokadurekiko irtengune baimenduak, teilatu hegala eta erlaitzak eta araudiak baimentzen dituen beste apaingarri batzuk.

c. Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.

d. Mehelina edo mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin partekatzen den horma, eraikuntza mugakidea ukitzen duena eta, alboko mugarekin bat eginez, lurzattia bere mugakidearengandik bereizten duena.

1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea.

1.- Mugetarainoko tartea da fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

1.- Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, "parcela máxima" y "parcela mínima") son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies mínima y máxima que deben y puede, respectivamente, poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

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

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria.

Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público).

Tipo 2: alineación viaria de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).

Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.

Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente Plan emplea las siguientes referencias:

a. Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c. Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de este Plan 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 permitido respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas y otros elementos ornamentales permitidos por la normativa.

c. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.

d. Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos.

1.- Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- Gerta daiteke planeamenduak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugetarainoko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitatekerik onena lortzea; eta c) lurzatiak albat espazio libererik handiena izatea.

3.- Sestraren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, zorupean, mugetarainoko tarteei dagozkien espazioak.

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Eraikinen artean utzi behar den tartea eraikinen fatxaden arteko distantzia da. Bete egin beharko da distantzia hori, eraikuntzak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete beharko, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria.

Sakonera eraikigarriak adierazten du, zenbakiz eta ez irudien bidez, non kokatu behar den eraikin bateko barruko fatxada lerroa. Horretarako, fatxadako puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia perpendikularra zehazten da.

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu eremua.

Eraikuntzaren mugimendu eremua "eraikuntzaren baldintzak" planoan grafikoki adierazitako espazioa da, eta horren barruan kokatu behar da eraikuntza.

4. atala. Eraikinak lurzati okupatzeko parametro eta baldintzak.

1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua.

1.- "Lurzoruaren okupazioa" da eraikuntzak lurzati eraikigarrian har dezakeen azalera, fatxada planoek plano horizontal baten gainean proiektatuta osatzen duten perimetroaren barrukoa, alegia.

2.- Azalera hori honela zehaztu daiteke:

a. Zuzeneko erregulazioa: gehieneko okupazio koefizientea esleituta. Koefiziente hori okupatu daitekeen azaleraren eta lurzati eraikigarriak duen azaleraren arteko erlazioa da. Parametro hori eta kokapen baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.

b. Zeharkako erregulazioa.

b.1 Modu osagarri edo eksklusiboan, mugetarainoko tartearen eta sakonera eraikigarriaren bitartez.

b.2 Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.17. artikulua. Lurzati eremu librea.

Aurreko artikuluan ezarritako okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz lurzatian eraiki gabe utzi behar den eremua da.

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.

1.5.1.18. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

"Eraikuntzaren gehieneko neurriak" eta "eraikuntzaren gutxieneko neurriak" planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

1.5.1.19. artikulua. Jatorrizko kota.

1.- Jatorrizko kota planeamenduak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurra bat egiten duten lerroaren erdiko puntuaren nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikuntzaren beharizanak edo lursailaren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikuntza osatzen duten ataletako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

1.5.1.20. artikulua. Eraikinaren altuera.

1.- Eraikinaren altuera da, unitate metrikotan, jatorrizko kotatik erlaitzeraino, teilatu hegaleraino edo goiheraino neurtua:

2.- En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3.- Las construcciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios.

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable.

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano de "Condiciones de la edificación", dentro del cual debe situarse la edificación.

Sección 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación.

1.- Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a. Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b. Regulación indirecta.

b.1 A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2 O gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.1.17. 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 establecida en el artículo anterior.

Sección 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

"Dimensión máxima de la edificación" y "dimensión mínima de la edificación" son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen.

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

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

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio.

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

a. Erlaitzerainoko altuera: azken solairuko (atikoak eta teilatupeak alde batera utzita) sabaia osatzen duen forjatuaren azpialdeak eta eraikinaren fatxadako planoak bat egiten duten lerroaraino neurtzen dena.

b. Altuera osoa: eraikineko goihabe garaieneraino neurtzen dena.

c. Teilatu hegalerainoko altuera: teilatu hegalararen muturreko puntu beheeneraino neurtzen dena.

2.- Planeamenduak parametro hori "gehieneko altuera", "gutxieneko altuera" edo "altuera finko" edo "derrigorrezko" gisa ezar dezake.

3.- Altuera bi unitate motatan (solairu kopurua eta unitate metrikoak) ezarrita dagoenean, bi altuera motak errespetatu beharko dira.

1.5.1.21. artikulua. Eraikuntzaren profila edo solairu kopurua.

1.- Eraikuntzaren profila planeamenduak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

a. Sestra gaineko solairuen kopurua: urbanizatutako lurzorua sestraren gainetik dauden edo aurrealdea fatxada batean duten solairuen kopurua da.

b. Sestra azpiko solairuen kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairuen kopurua da.

2.- Parametro hori "gehieneko solairu kopuru", "gutxieneko solairu kopuru" edo "solairu kopuru finko" edo "derrigorrezko" gisa ezar daiteke.

3.- Gehieneko solairu kopurua edo eraikuntzaren profila honako sinbolo hauen bitartez adieraziko da:

- a. n/m
- b. n(a)/m
- c. n(a edo b)/m
- d. n (a eta b)/m

Lehenengo zifrak ("n"), makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak ("m"), barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Aukeran zifren ostean jar daitezkeen (a) eta (b) sinboloek atiko edo teilatupe zenbagarri bat baimentzen dela adierazten dute. Bi sinboloak agertzen direnean "edo" batek berezita, horrek esan nahiko du horiek egotea alternatiboa dela. Bi sinboloen artean ageri dena "eta" denean, ulertuko da atikoak baimena duela eta haren gainetik teilatupeak ere edukiko duela baimena.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinetako solairuak.

1.- Eraikin bateko solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal, erabilgarri eta estalia da.

2.- Honako solairu mota hauek daude:

a. Sotoa: sotoa da sabai osoa eraikinaren jatorrizko kota baino beheerago daukan solairua.

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

b. Erdisotoa: azalaren zati bat jatorriko kotaren azpitik geratzen den lurzoru planoan duena da, eta sabaiko plano, aldiz, kota horren gainetik. Erabileraren berezko ezaugarrien arabera izango da altuera librea, betiere, gutxienez, 225 zentimetrokoa izanik.

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

c. Beheko solairua: zoruaren plano jatorrizko kota berean edo gorago duena da. Goiko solairuaren altuera librea erabileraren arabera eta zonaren edo lurzoru motaren baldintza bereziak kontuan hartuta zehaztuko da.

d. Goiko solairua: beheko solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik dagoen solairua da. Goiko solairuaren altuera librea erabileraren

a. Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

b. Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c. Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2.- El planeamiento puede establecer este parámetro como "altura máxima", "altura mínima" o "altura fija" u "obligada".

3.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas.

1.- El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a. Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b. Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2.- Puede establecerse este parámetro como "número de plantas máximo", "número de plantas mínimo" y "número de plantas fijo" u "obligado".

3.- El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

- a. n/m
- b. n(a)/m
- c. n(a o b)/m
- d. n (a y b)/m

La primera cifra "n" anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior "m" la de las bajo rasante.

Los símbolos (a) y (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separado por una "o" se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una "y" se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios.

1.- Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- Existen estos tipos de plantas:

a. Sótano: se entiende por planta sótano aquella que tiene todo su techo por debajo de la cota de origen baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b. Semisótano: es aquella en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c. Baja: es aquella que tiene el plano de su suelo a una cota igual o superior a la de origen. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

d. Piso o alta: es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará

arabera eta zonaren edo lurzoru motaren baldintza bereziak kontuan hartuta zehaztuko da.

e. Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik berezita dituen.

f. Teilatupea edo estalkiartekoa: txapitula eraiko izan ohi den edo estalkiaren isurki triangeluarrak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azkeneko solairuko forjatuaren gainaldearen eta makurtutako estalkiaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean kokatzen dena.

6. atala. *Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higieena.*

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzak.

1.- Baldintza gehigarriak eta herriaren eta eraikuntzen estetikari buruzkoak, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higieenaren diseinuarenak ere, hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarrien bitartez garatu beharko dira.

2.- Atal honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behinekoak izango dira, behin betiko onetsiak izan arte.

1.5.1.24. artikulua. Solairuen altuera.

Solairuaren altueratzat hartuko da solairu bateko zoladura bukatuaren gainaldetik solairu bereko sabaiaren forjatuaren azpialderaino (edo sabai izuneraino) dagoen distantzia bertikala.

1.5.1.25. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.- Irtenguneak edo hegalkak dira eraikuntza lerrotik ateratzen diren elementuak.

2.- Hona hemen haien motak eta definizioak:

a. Balkoia: gelako zoladuratik ateratzen den barea, zeina, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehiezen ere ehun zentimetro (100 cm) zabal da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.

b. Terraza itxi gabeko irtengunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.

c. Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

d. Galeria luzeran 250 zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da.

e. Hegalkin itxia fatxadatik irteten den elementua da, begiratoki eta galeria izan gabe, eta zein materialekin itxi diren alde batera utzita.

3.- Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9. artikuluan ("Bideen lerrokadura") zehaztutako lerrokaduren gainean baimentzen diren irtenguneei soilik aplikatzen zaizkie. Beren mugetatik berezita dauden eraikuntzetan, libreak izango dira neurriak; nolahi ere, 1.5.1.12. eta 1.5.1.13. artikuluetan ezarritako tartekak bete beharko dira.

4.- Gainera, lerrokaduratik ateratzen diren irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a. Hegalek oinplanoan duten proiektzioaren luzeraren baturak ez du gaindituko fatxada bakoitzaren luzeraren erdia.

b. Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko altuera librea hirurehun era berrogeita hamar (350) zentimetro izango da.

c. Irtengune guztietatik mugetaraino, gutxieneko tartea haien hegalarren bestekoa izango da, metro batekoa gutxienez.

5.- Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik neurtu behar da.

en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

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

f. *Bajo cubierta* o *entrecubierta*: planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Sección 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1.- Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2.- Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta Sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos.

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2.- Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a. *Balcón* es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 100 centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierta.

b. *Terraza* es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.

c. *Mirador* es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

d. *Galería* es el mirador cuya longitud supera los 250 centímetros.

e. *Cuerpo volado cerrado* es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

3.- Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.1.9. "Alineación viaria" En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.1.12 y 1.5.1.13.

4.- Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c. Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a un metro.

5.- La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6.- Azpizonetako ordenantzek eta antolamendu xehatuko esparruetako arau bereziek bestelako parametroak ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.26. artikulua. Erlaitzen eta teilatu hegaleen gehieneko irtengunea.

Erlaitzen eta teilatu hegaleen gehieneko irtengunea, bide lerroka-duratik eta, hala badagokio, fatxadak etxadiko patioan duen lerrotik neurtuta, ez da izango ehun eta bost (100) zentimetro baino handiagoa, azpizona bakoitzaren ordenantzan edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian beste neurri batzuk ezarri ezean.

1.5.1.27. artikulua. Altuera gairatzen duten eraikuntzak.

1.- Erlaitz eta/edo teilatu hegaleen gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a. Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatua goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehieneko 50eko malda izango dute. Horietan argi zuloak instalatu ahalko dira, forjatua barruan. Intradosetik eta estradosetik ezin izango dira irten.

b. Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gairatzen hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.

c. Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere, ondorengo baldintzak betetzen baldin badituzte:

c.1 Luzera osoak ezin izango du teilatu isurkiaren luzeraren ehuneko 15 gairatzen.

c.2 Bakoitzaren luzera ez da 2,5 metrotik gorakoa izango, eta gehieneko altuera 2,30 metrokoa izango da bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.

c.3. Fatxadaren lerroarekiko metro bat, gutxienez, atzeraemango dira.

c.4 Haien estalkiek ehuneko 25 eta ehuneko 35 bitarteko malda izango dute.

2.- Hala ere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Oinarrizko Arau Teknologikoen ezartzen duten altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatzen duena.

1.5.1.28. artikulua. Patioak.

1.- Etxadiko patioa.

a. Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b. Haren neurriak plan honetan ezartzen dira, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan barruko fatxaden lerroak zehaztuta, eta/edo gehieneko sakonera eraikigarria, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadak atzeko mugaraino gutxienez utzi beharreko tartea adierazita.

c. Garapen planetan azalduko da, grafikoki definituta, "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.

d. Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren 100 m²-tik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi patio izango dira, bai eta barruan 10 metroko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2.- Barneko patioa edo argi patioa.

a. Barneko patioa edo argi patioa da eraikinaren barrualdean irekitzen dena, bertara ematen duten gelei argia, argiztapena eta aireztapena emateko helburuarekin.

b. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1 Indarrean dagoen araudian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.

b.2 Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketara eta garbitasuna ahalbidetzeko.

b.3 Hirigintzako arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxienezko argiak ezin izango dira irtenguneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru

6.- Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de las AOP podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de ciento cinco (100) centímetros, salvo que la ordenanza de cada subzona o la norma particular de las AOP correspondientes especifiquen dimensiones diferentes.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernario, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.

b. Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c. Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1 La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren.

c.2 La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 m. medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3 Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.

c.4 La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 35 por ciento.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 1.5.1.28. Patios.

1.- Patio de manzana.

a. Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

b. Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano "P5. Condiciones de la Edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

c. En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano de "Condiciones de la edificación".

d. En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2.- Patio interior o de luces.

a. Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1 Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

b.2 Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3 Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan

juridiko pribatuan erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

b.4 Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez.

b.5 Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patiooko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko 40 baino handiagoa. Kasu horretan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.

b.6 Paramentuen arteko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, 0,20ko tantakina ahalbidetuko da estalkian.

b.7 Zedarrietara atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, zedarrira aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3.- Fatxadara irekitako patioa.

a. Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea 1,5 m baino gehiagokoa denean.

b. Arau bereziak edo, horrelakorik ezean, azpizonetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1 Etxadiko patioa edo bide lerrokaduraren gainean irekitako patioa.

i Ezin du izan eraginik beheko solairuan; ezin da aldatu beheko solairuaren lerrokadura ofiziala.

ii Fatxada irekiaren aurrealdea (edo zabalera) 4 metrokoa izan behar da gutxienez.

iii Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.

iv Argi patio edo barruko patioetako argiez eta ikuspegi zuzenez ezarritako gutxieneko baldintzak bete behar ditu.

v Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du fatxadaren luzera osoaren ehuneko 20 gaintutiko.

vi Lurzatioko alboko mugatik edo mehelinetik 4 metrora egon behar da gutxienez.

b.2 Lurzati berezian dagoen patio irekia.

i Erabilera publikoko espazio batekin lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio horiek 10 m-ko diametroko zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, 16 m-ko diametroko zirkulua hartzeko modukoak.

ii Fatxada irekiaren aurrealdea edo zabalera 6 metrokoa izan behar da gutxienez.

iii Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.

4.- Patio mankomunatuak.

a. Patio mankomunatuak da hainbat lurzatiarentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.

b. Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezinen gaineko zortasun eskubide erreala eratu beharko da, Jabetzaren Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe ezereztu, patioaren gutxieneko neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezinen batek dirauen bitartean.

c. Patio mankomunatuak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez berezi ahalko dira, gehienez metro bateko altueraraino.

d. Artikulu honetako 2.b puntuan barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

1.5.1.29. artikulua. Hiri estetika babestea.

1.- Udalari dagokio hiriaren irudia eta paisaia naturala defendatzea eta horien bien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), baita

otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4 El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5 Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b.6 Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 como máximo.

b.7 Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3.- Patio abierto a fachada.

a. Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.

b. Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1 Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

i No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.

ii El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.

iii La profundidad no superará la mitad de la anchura.

iv Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.

v La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.

vi Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2 Patio abierto en parcela independiente.

i Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 m de diámetro, con alturas superiores.

ii La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.

iii La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4.- Patio mancomunado.

a. Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b. La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

d. Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo la b.7.

Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no

eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo paisaia naturalean eraginik izan dezaketen jarduerak Udalaren irizpideen arabera izan beharko dira.

2.- Eraikuntza berriak lehendik dauden eraikuntzei eta inguruneari behar bezala egokituko zaizkiela bermatzearen, eskatu ahalko da inguruko hiri paisaiaren gaineko eraginaren azterketak egin daitezela hura ikusten den tokietatik.

1.5.1.30. artikulua. Hesiak.

1.- Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko lurzatiak hesiekin edo hormekin itxi ahalko dira. Hesi edo horma horiek berrehun (200) zentimetroko altuera izango dute, eraikuntza bakartuko azpizonetan salbu. Azken horietan, bide edo espazio publikoetara ematen duten lurzatiaren itxiturak honelakoak izango dira:

a. Gehienez lauogei (80) zentimetro garai diren elementu itsuekin. Beharrezkoa izanez gero, horiek osatzeko, estetikoki lekuarekin bat datozen babes gardenak, landare pantailak edo antzekoak erabiliko dira, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko altueraraino; edo, bestela, lekuarekin bat datorren estetikako itxiturak erabiliko dira, betiere ez badute osatzen hogei (20) metrotik gorako luzera duen aurrealde opaku jarraiturik eta ez badute bi (2) metroko altuera gainditzen.

b. Itxituren errematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsona edo animalaiei min eman diezaieketen elementuak edo herriaren irudia desitxurazten dutenak erabiltzea.

c. Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituko zaie.

2.- Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian dauden lurzati eraikigabeak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuari adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxituren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta ebakitzen edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ditzaketenak ez diren materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxituraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

1.5.1.31. artikulua. Arbolena babesa.

1.- Espazio publikoan dauden zuhaitziak, berdegunetzat edo jolas eta aisiarako eremutzat hartu ez arren, babestu eta zaindu egin beharko dira.

2.- Bide publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak ahalik eta lasterren ordeztu behar dira. Zuhaitzak herriko parke eta berdeguneen ardura duen udal erakundearen jarraibideen arabera ordeztuko dira, eta ordezteko derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahalko dira.

3.- Bide publikoetako mugen ondoan nahitaez libre utzi behar diren zerrendetan landare espezieak landatu beharko dira, zuhaitzak lehen-tasunez, eraikuntzaren erabilera edozein izanik ere, salbu eta atzeramangune osoa ibilgailuen zirkulaziorako eta eraikineko sarbideetarako espazioen trazadurak hartzen duenean.

4.- Obra batek zuhaitz publiko zein pribaturen bat ukitu dezakeenean, baimen eskaeran horrela adieraziko da, obren aurreko egoera erakusteko aurkeztu behar diren plano topografikoetan zuhaitz horren kokalekua seinalatuko da. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta bermatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta lauogei (180) zentimetroko altueraraino estaldura zurrin egokia jartzea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

1.5.1.32. artikulua. Eraikuntzaren diseinu, kalitate eta higie baldintzak.

1.- Oro har, bizitegitarako eraikin guztiei etxebizitza arloko legediak eskatzen dituen diseinu, kalitate eta higie baldintzak aplikatuko zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzei dagozkionak bete beharko dira.

edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

2.- A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

Artículo 1.5.1.30. Vallados.

1.- Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

a. Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros; o por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

b. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

c. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

2.- Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales, no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado

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.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

3.- En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

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.

Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higie de la edificación.

1.- Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higie exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

2.- Hirigintzako arau hauek agintzen dute, gainera, kalitateari eta higieneari buruzko baldintza gehiago ezar daitezela, behar izanez gero, eraikuntza obrarako baimena eskatzen den unean indarra duten araudi guztiak betetzeko.

3.- Eraikin katalogatuei dagokienez, 3. liburuan "Historia eta arkitectura ondarea eta naturguneak babesteko arauak" adierazitakoa bete beharko da.

1.5.2. kapitulua.- Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpierenmueta aplikatzen diren eraikuntzako eta erabilerako ordenantza orokorrak.

1. atala. Egoitzetarako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.- Lurzatikatzeari buruzkoak.

a. Lurzatikatzea honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1 Hiri lurzoru finkatuan eta eraikigarritasun haztatua handitze-agatik finkatu gabe dagoen lurzoruan, berretsi egiten da, antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren fitxa berriaz kontrakoa adierazi ezean, plan hau behin betiko onartzean dagoen lurzatikatzea.

Ondorio horietarako, proposatutako antolamenduan jabari eta erabilerara publikora igaro behar duten lurrak baztertu ostean azpizonetan geratzen diren finka zatiak parekatu egiten dira aurretik dauden lurzatiekin.

a.2 Plan honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruetan: modu grafikoan edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziaren bidez, edo, halakorik ezean, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzaren bidez.

a.3 Garapen plan baten bidez antolatu behar diren antolamendu xehatuko esparruetan, modu grafikoan edo haien ordenantza idatzien bidez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpizonetan, derrigorrezkoa izango da lurzumatze bat aurkeztea, eta loteslea izango da, baldin eta antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian edo, arau horrek hartara bideratuta, plan hartan ez bada jaso bestelako zehaztapenik.

b. Behin lurzumatzea definituta, aldaketak honela egin ahalko zaizkio: a) Kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian edo, horrelakorik ezean, azpizona bakoitzaren ordenantzan ezarritako betekizunak betetzen dituen lurzumatze proiektu baten bitartez, edo b) Udalak lurzumatetako baldintza fisikoak direla-eta egokitze joz gero, finkak normalizatzeko proiektu baten bitartez edo are xehetasunezko azterlan baten bitartez.

Nolanahi ere, aldaketak berekin badakar lurzati berriei azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritakoez bestelako eraikigarritasunak esleitzea, beharrezkoa izango da xehetasunezko azterlan bat idaztea. Kasu horretan, espedienteak berriazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari. Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako lurzatiaren multzoan baimendu den berdina izango da.

2.- Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

a. Goiko 1.b) puntuan adierazitakoa alde batera utzita, plan honek xehetasunez antolatzen dituen eta lurzumatzea zehaztuta daukaten esparruetan, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko zaio lurzatiari. Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b. Jadanik eraikita dauden lurzatietan, lehendik dauden eraikinen antolamendua finkatu den esparruetan kokaturik badaude, berretsi egiten da bakoitzaren eraikigarritasuna, 1.5.1. kapituluan ("Ordenantzak aplikatzeko oinarriko definizioak") ezarritako irizpideen arabera neurtua.

Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gainerako egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c. Proposatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen eraikinak 1.4.6.2. artikuluan ("Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak"), 1.4.6.3. artikuluan ("Hiri lurzoruan eta lurzoru urbaniza-

2.- Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3.- En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el "Libro 3 - Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales".

Capítulo 1.5.2. - Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable.

Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

1.- Referentes a la parcelación.

a. La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1 En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa en contrario de la ficha del AOP correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

A estos efectos se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2. En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan: de forma gráfica o por medio de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3. En los AOP a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a.5 y a.6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquél plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b. Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse: a) mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona, o b), si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurren en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2.- Referentes a asignación de la edificabilidad.

a. Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

b. En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1. "Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas".

Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.

c. Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", 1.4.6.3.

garian planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalazioak”) eta, hala behar denean, 1.4.6.6. artikuluan (“Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak”) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

3.- Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

a. Hiri lurzoru finkatuaren eta finkatu gabearen a.5 eta a.6 azpie-remuetan, eraikuntza haztatua areagotzeagatik, etxebizitza bakoitzeko gutxienezko lurzati estandar bat ezarri arautuko da.

b. Antolamendu xehatuak berretsiko egungo eraikinen kasuan, antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak espresuki adierazten duena beteko da.

c. Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak.

a. Eraikuntzaren forma modu grafikoa arautuko da P-5 planoan edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian, edo, bi sistema horietako bat ere ez badago, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantza bidez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.

b. Antolamendu xehatuak berretsi dituen egungo eraikinak ordeztzen direnean, gaur egun duten bolumetriaren formari egokituko zaio eraikin berria, non eta sustatzaileak ez duen azpizonaren ordenantza baliatzea erabakitzen. Hura handitzen den kasuetan, antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak ezartzen duena beteko da.

1.5.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.- Bizitegitarako azpizonak nagusiki etxebizitza erabilerarako izango dira, 1.3.2.4. artikuluan (“Hirigintza Planeamenduaren Normalizaziorako Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa”) beren beregi ezartzen den moduan. Horren bidez, zona bakoitzerako azpizonaren berezko erabilera eta erabilera nagusia zein izango diren ezartzen da.

2.- Horrez gain, antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian edo, horrelakorik ezean, azpizonen ordenantza orokorreari buruzko hurrengo artikuluetan aipatzen diren gainerako erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da erabilera horien eta eraikineko etxebizitza erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren mende, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argiak egonez gero, Udalak ezarpenarako baimena ukatu ahalko du.

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpizonetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

3.- Baimendutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, haietako bakoitzarekin parekatutako erabilerak, erabilera osagarriak eta zerbitzariak.

4.- Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekuena da, 1.3.1.15 artikuluko (“Definizioa eta motak”) 5. puntuan ezartzen den gutxieneko kopuruan.

5.- Erabilera publikorako zortasuna. Planeamenduak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegitarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetako erabilera baimenduen osagarri direnak ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratu dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

1.5.2.3. artikulua.- a.1 azpizonetako (antzinako hiriguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu

“Edificios, construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable” y, en su caso, 1.4.6.6. “Usos existentes en suelo urbano y urbanizable”.

3.- Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a. En las subzonas a.5 y a.6 del suelo urbano consolidado y del no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.

b. En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del AOP.

c. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del AOP.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a. La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en el Plano P-5 o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en defecto de estos dos sistemas, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b. La sustitución de los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se adecuará a la forma de la volumetría actual, salvo que el promotor opte por la ordenanza de su subzona. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del AOP.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

1.- Las subzonas residenciales se destinarán de forma predominante al uso de vivienda establecido expresamente en el artículo 1.3.2.4. “Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan”, el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso predominante.

2.- Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada AOP o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda predominantes del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

3.- Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquellos.

4.- Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 “Definición y clases”.

5.- Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Artículo 1.5.2.3.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la

xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Halaber, aplikatzekoak izango dira plan berezi baten bidez antolatutako eremuetan, hartan berariaz arautzen ez diren alderdietan.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Azpizona honetan, "P.5. Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikuluko honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

3. Eraikuntza tipologia.

Elkarri atxikitako eraikinak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratuko dute.

4. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzati antolamendua.

Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatia, lurzatiakztearako.

Plan hau behin betiko onartutakoan erazten diren lurzati guztiek 100 m²-ko azalera izango dute gutxienez.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean erazten diren lurzati guztiek 6 m-koa izango dute "gutxieneko tartea aurrealdeko mugaraino".

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Lurzati eraikinen kopurua.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasunezko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

8. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

9. Eraikuntzaren profila edo solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 3(b)- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 3 solairu dituela (beheko solairua barne), gehi teilatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

10. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikinen gehieneko altuera 9,5 metrokoa izango da, teilatu hegaleraino neurtuta.

b. Goiha-bearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

11. Sakonera eraikigarria eta eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Eraikuntzaren sakonera eta okupazioa zehazteko, lehentasun ordenaren arabera azaltzen diren irizpide hauek erabiliko dira:

1. Finkatuta geratuko dira plan hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikinak.

2. Ordezten diren eraikinen kasuan, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b) puntuan ezarritakoa beteko da.

3. Eraikuntza berriak badira:

- Solairu bakoitzean, P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak") adierazitako fatxada edo eraikuntza lerroei jarraituko zaie.

- Halakorik ezean, sakonera hau izango dute:

• Goiko solairuetan, 15 metrokoa.

• Sestrareko solairuetan eta beheko solairuetan lurzati osoa okupatu ahalko da.

ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b. También serán de aplicación en aquellas áreas ordenadas por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

En esta subzona la edificabilidad se regula mediante el juego conjunto de la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano "P.5. Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 100 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 6 m.

b. Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7. Número de edificios en una parcela.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

9. Perfil de la edificación o número de plantas.

El perfil de la edificación es 3(b)-. Ello indica 3 plantas, incluida la baja, más planta bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

10. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima del edificio se fija en 9.5 metros, medidos hasta el alero.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

11. Fondo edificable y ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento del fondo y la ocupación de la edificación seguirán estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

1º. Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.

2º. En caso de la sustitución se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 1.5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación"

3º. En caso de la nueva edificación:

- Regirán para cada planta las líneas de fachada o edificación indicadas en el plano P-5 de "Condiciones de la edificación".

- En su defecto el fondo se fija:

• En las plantas altas, a 15 m.

• En las plantas bajo rasante y bajas se podrá ocupar toda la parcela.

12. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a. Eraikuntza atxikiak izango dira; ondorioz, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez dago halako parametririk.

b. Hala ere, alboko eraikinetan argi eta ikuspegi zortasunen bat badago, Kode Zibilak dioena beteko da.

13. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a. Beheko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,50 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

b. Goiko solairuak:

b.1 Gehienekoa: 3,00 m.

b.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

c. Erdisotoko eta sotoko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,00 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,25 m.

14. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak, oro har, 1.5.1.28. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1 Zabaleran 8 metro baino gutxiago dituzten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune mota guztiak.

a.2 Gainontzekoetan, balkoiak eta begiratokiak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera ahalko dira. Hegalkin itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ezingo dira lehenengo solairuan kokatu.

b. Atzeko fatxadaren, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan, a.2 paragrafoan agertzen diren arau berberak beteko dira.

c. Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

15. Teilatu hegalak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,20 m, gehienez) baino gehiago.

16. Estalkiak

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

17. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.30. artikuluan ("Altuera gaintitzen duten eraikuntzak") ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero:

b.1 Luzera osoak ezin izango du fatxadaren luzeraren ehuneko 25 gaitu.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

b.4 Terrazaren ardatzek bat egingo dute goiko azken solairuko gelen ardatzekin.

18. Estetika arauak.

a. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motatakoak diren kontuan hartuta: mehelinen arteko eraikuntzak.

b. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizioaren aldetik elkarrekin lotuta egon beharko dira.

c. Fatxadetako materialak inguruan tradizioz erabili izan direnak izango dira (harria eta zarpiatua, kolore argiz pintatua), eta estalkian kolore gorriko teila kurbatu zeramikoa erabiliko da nahitaez.

d. Debeku da balkoiak eta begiratokiak ixtea, bai eta tximiniak eraikinetako fatxadatik pasatzea ere.

e. Agerian gelditzen diren mehelinetan, kanpoaldeko tratamendua fatxaden estalduraren kalitate, ehundura eta kolore berekoa izango da.

12. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. La edificación será adosada por lo que, al venir definidos los edificios de modo gráfico en el plano "P5. Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b. No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

13. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Plantas bajas:

a.1 Máxima: 3.50 m.

a.2 Mínima: 2.50 m.

b. Plantas altas:

b.1 Máxima: 3.00 m.

b.2 Mínima: 2.50 m.

c. Plantas semisótanos y sótanos:

a.1 Máxima: 3.00 m.

a.2 Mínima: 2.25 m.

14. Salientes y entrantes en fachada.

a. Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.28 "Salientes y entrantes en las fachadas" con estas excepciones:

a.1 En las calles de anchura inferior a 8 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2 En el resto, los balcones y miradores podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

En ambos casos, no podrán ubicarse en la planta primera.

b. En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2 anterior.

c. Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de éstos.

15. Aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,20 m.

16. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

17. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.30 "Construcciones por encima de la altura".

b. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no será mayor de 3 metros.

b.4 Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la última planta alta.

18. Normas de estética.

a. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación entre medianeras.

b. Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas positivamente.

c. Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados en la zona (piedra y raseo pintado en tonos claros) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de color rojo.

d. Se prohíbe el cierre de balcones y miradores, así como el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e. Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

19. Fatxadetara irekitako patioak.

Azpizona honetan ez da onartuko espazio publikoari begira dagoen fatxadara irekitako patiorik.

20. Beste baldintza batzuk.

Beti ere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatu beharreko legedi sektorialean ezarritako xedapen orokorrak betetzeko eskatu ahalko da.

21. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1 Berezko erabilera etxebizitza da, eraikuntza atxikien motakoa.

a.2 Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Sestrapeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilera (biltegia, garajea etab.).

a.3 Erabilera hori eskusibo edo partekatua izan dadila onartuko da, ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1 Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2 Gizarte ekipamendua: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta elkarrekin edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, hurrengo b.4 paragrafotik b.8 paragrafora bitartekoetan ezartzen diren baldintzekin.

b.3 Bulegoak: bizitegitarako eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora bitartekoetan ezartzen diren baldintzekin.

b.4 Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan; eraikin eskusiboan; eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxetarako eraikineko beheko solairuan.

b.5 Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6 Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, merkataritza, bulego eta jatetxe erabilerekin partekatuta.

b.7 Landetxeak eta nekazaritza turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, arloko legediaren arabera; eta beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatutako eraikinean, goiko solairuetan.

b.8 Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

b.8 Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.9 Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.10 Landetxeak eta nekazaritza turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2. ataleko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorra") 2. puntuari ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

1.5.2.4. artikulua. a.3 azpizonaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabilerekin ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte. Udalari honetan a.3 azpizonak 1970az gero egin diren zabalgunetan daude; esparruok ia-ia guztiz betirik daude denetarik eraikinez.

19. Patios abiertos a fachadas.

En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

20. Otras condiciones.

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Usos autorizados.

a. Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc....).

a.3 Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b. Resto de usos autorizados.

b.1 Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2 Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b4 a b8 siguientes.

b.3 Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.

b.4 Comercio al por menor: en la planta baja del edificio de vivienda; en edificio exclusivo; y, en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5 Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio, oficinas y restaurantes en plantas bajas.

b.7 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

b.8 Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

b.8 Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el Comercio al por menor.

b.9 Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.10 Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.4.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX.

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen. Las subzonas a.3 corresponden en este Municipio a las expansiones habidas a partir de 1970; corresponden a ámbitos prácticamente colmatados por tipos edificatorios diversos.

b. Halaber, aplikatzekoak izango dira plan berezi baten bidez antolatutako eremuetan, hartan berariaz arautzen ez diren alderdietan.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Azpizona honetan, "P.5. Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikulua honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

3. Eraikuntza tipologia.

Elkarri atxikitako eraikinak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratuko dute.

4. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzati antolamendua.

Tresna hau behin betiko onartzen den ulean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzearako.

Plan hau behin betiko onartutakoan eratzen diren lurzati guztiek 250 m²-ko azalera izango dute gutxienez.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati guztiek 12,50 m-koa izango dute "gutxieneko tartea aurrealdeko mugaraino".

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Lurzati eraikinen kopurua.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalgo dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasuneko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalgo ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

8. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

9. Eraikuntzaren profila edo solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 3(b)- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 3 solairu dituela (beheko solairua barne), gehi teilatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

10. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikinaren gehieneko altuera 10 metrokoa izango da, teilatu hegaleraino neurtuta.

b. Goiabearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

11. Sakonera eraikigarria eta eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Eraikuntzaren sakonera eta okupazioa zehazteko, lehentasun ordenaren arabera azaltzen diren irizpide hauek erabiliko dira:

1. Finkatuta geratuko dira plan hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikinak.

2. Ordezten diren eraikin kasuan, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b) puntuan ezarritakoa beteko da.

3. Eraikuntza berriak badira:

– Solairu bakoitzean, P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak") adierazitako fatxada edo eraikuntza lerroei jarraituko zaie.

– Halakorik ezean, sakonera hau izango dute:

• Goiko solairuetan, 15 metrokoa.

• Sestrapeko solairuetan eta beheko solairuetan lurzati osoa okupatu ahalgo da.

12. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a. Eraikuntza atxikiak izango dira; ondorioz, "P.5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez dago halako parametrorik.

b. También serán de aplicación en aquellas áreas ordenadas por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

En esta subzona la edificabilidad se regula mediante el juego conjunto de la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano "P.5. Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 250 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 12,50 m.

b. Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7. Número de edificios en una parcela.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

9. Perfil de la edificación o número de plantas.

El perfil de la edificación es 3(b)-. Ello indica 3 plantas, incluida la baja, más planta bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

10. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima del edificio se fija en 10 metros, medidos hasta el alero.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

11. Fondo edificable y ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento del fondo y la ocupación de la edificación seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

1º. Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.

2º. En caso de la sustitución se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 1.5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación"

3º. En caso de la nueva edificación:

– Regirán para cada planta las líneas de fachada o edificación indicadas en el plano P-5 de "Condiciones de la edificación".

– En su defecto el fondo se fija:

• En las plantas altas, a 15 m.

• En las plantas bajo rasante y bajas se podrá ocupar toda la parcela.

12. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. La edificación será adosada por lo que, al venir definidos los edificios de modo gráfico en el plano "P.5. Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b. Hala ere, alboko eraikinetan argi eta ikuspegi zortasunen bat badago, Kode Zibilak dioena beteko da.

13. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a. Beheko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,50 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

b. Goiko solairuak:

b.1 Gehienekoa: 3,00 m.

b.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

c. Erdisotoko eta sotoko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,00 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,25 m.

14. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1 Zabaleran 8 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2 Gainontzekoetan, balkoiak eta begiratokiak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera ahalko dira. Hegalkin itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ezingo dira lehenengo solairuan kokatu.

b. Atzeko fatxadaren, irtenguneak edo hegalkak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan, a.2 paragrafoan agertzen diren arau berberak beteko dira.

c. Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

15. Teilatu hegalkak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalkak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez) baino gehiago.

16. Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

17. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.30. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero:

b.1 Luzera osoak ezin izango du fatxadaren luzeraren ehuneko 25 gainditu.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

b.4 Terrazaren ardatzek bat egingo dute goiko azken solairuko gelen ardatzekin.

18. Estetika arauak.

a. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motatakoak diren kontuan hartuta: mehelinen arteko eraikuntzak.

b. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizioaren aldetik elkarrekin lotuta egon beharko dira.

c. Fatxadetako materialak inguruan tradizioz erabili izan direnak izango dira (harria eta zarpiatua, kolore argiz pintatua), eta estalkian kolore gorriko teila kurbatu zeramikoa erabiliko da nahitaez.

d. Debeku da balkoiak eta begiratokiak ixtea, bai eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea ere.

e. Agerian gelditzen diren mehelinetan, kanpoaldeko tratamendua fatxaden estalduraren kalitate, ehundura eta kolore berekoa izango da.

19. Fatxadetara irekitako patioak.

Azpizona honetan ez da onartuko espazio publikoari begira dagoen fatxadara irekitako patiorik.

b. No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

13. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Plantas bajas:

a.1 Máxima: 3.50 m.

a.2 Mínima: 2.50 m.

b. Plantas altas:

b.1 Máxima: 3.00 m.

b.2 Mínima: 2.50 m.

c. Plantas semisótanos y sótanos:

a.1 Máxima: 3.00 m.

a.2 Mínima: 2.25 m.

14. Salientes y entrantes en fachada.

a. Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el 1.5.1.25 "Salientes y entrantes en las fachadas" con estas excepciones:

a.1 En las calles de anchura inferior a 8 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2 En el resto, los balcones y miradores podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

En ambos casos, no podrán ubicarse en la planta primera.

b. En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2 anterior.

c. Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de éstos.

15. Aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

16. Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

17. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.30 "Construcciones por encima de la altura".

b. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no será mayor de 3 metros.

b.4 Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la última planta alta.

18. Normas de estética.

a. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación entre medianeras.

b. Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas positivamente.

c. Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados en la zona (piedra y raseo pintado en tonos claros) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de color rojo.

d. Se prohíbe el cierre de balcones y miradores, así como el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e. Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

19. Patios abiertos a fachadas.

En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

20. Beste baldintza batzuk

Betiere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatu beharreko legedi sektorialean ezarritako xedapen orokorrak betetzeko eskatu ahalko da.

21. Baimendutako erabilerak.

a. Berezko erabilera:

a.1 Berezko erabilera etxebizitza da, eraikuntza atxikien motakoa.

a.2 Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3 Erabilera hori eskusiboa edo partekatua izan dadila onartuko da, ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1 Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2 Gizarte ekipamendua: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta elkarrekin edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, hurrengo b.4 paragrafotik b.8 paragrafora bitartekoetan ezartzen diren baldintzekin.

b.3 Bulegoak: bizitegitarako eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora bitartekoetan ezartzen diren baldintzekin.

b.4 Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan; eraikin eskusiboan; eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxetarako eraikineko beheko solairuan.

b.5 Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6 Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, merkataritza, bulego eta jatetxe erabilerekin partekatuta.

b.7 Landetxeak eta nekazaritza turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, arloko legediaren arabera; eta beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatutako eraikinean, goiko solairuetan.

b.8 Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 idatz zatiko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuari ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

1.5.2.5. artikulua. a.4 azpizonetako (eraikuntza irekia) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

Plan honetan aurreko eraikinen eta lurzatiaren antolamendu xehatua sendotu da berariazko antolamendu esparruaren fitxan ezarritako zehaztapenekin.

1.5.2.6. artikulua. a.51 azpizonetako (dentsitate baxua, eraikuntza irekia) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 1,20 m²s/m²l izango da.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8., 10. eta 11. puntuak batera aplikatuz iritien dena izango da.

3.- Eraikuntza tipologia.

a. Berezko eraikuntza mota familia anitzeko etxebizitza izango da, dentsitate txikiko eraikuntza irekian eta trinkoan, kokalekuetatik

20. Otras condiciones

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Usos autorizados

a. Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante.

a.3 Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b. Resto de usos autorizados.

b.1 Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2 Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b4 a b8 siguientes.

b.3 Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.

b.4 Comercio al por menor: en la planta baja del edificio de vivienda; en edificio exclusivo; y, en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5 Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio, oficinas y restaurantes en plantas bajas.

b.7 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

b.8 Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 1.5.2.5.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4. De edificación abierta.

Este Plan consolida la ordenación pormenorizada por la edificación y parcelación preexistentes con las especificaciones descritas en la ficha del ámbito de ordenación correspondiente.

Artículo 1.5.2.6.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1. De edificación de baja densidad, de edificación abierta.

1.- Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b. También serán de aplicación en aquellas áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

a. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 1,20 m²t/m²s.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

a. La edificación característica responde al tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de

edozeinetan. Eraikuntza mota hori 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 7.a.1 puntuan definitu da. Eraikin bakoitzak gehienez ere 9 etxebizitza edukiko ditu.

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 19. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera nagusien zerbitzariak eta/edo osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.

4.- Gutxieneko lurzattia, lurzatikatzeetarako.

Lurzati berri guztiek gutxieneko azalera estandar hauek beteko dituzte: 150 m² etxebizitzako eta 600 m² eraikineko.

5.- Lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak eta lurzati berrien forma.

a. Etxebizitza multzo bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurrealdeko mugak gutxienez 6,50 metro izango ditu etxebizitzako.

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

6.- Lurzati bateko eraikinen kopurua.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahaliko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzattia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasunezko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

7.- Etxebizitzaren gehieneko kopurua

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitarteko puntuen bitartez arautzen da.

8.- Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 3/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 3 solairu dituela gehi teiltatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

9.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teiltatu hegaleraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, 9,5 m izango da.

b. Goiha-bearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

10.- Eraikuntzekin gehienez okupatu daitekeen lurzorua.

Lurzorua okupazioa "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan dauden eraikuntza lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

Horrelakorik ezean, ehuneko 60 izango da sestra gaineko solairuetan eta ehuneko 80 sestra azpikoetan.

11.- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren tartearak.

a. Aurrealdeko mugaraino:

a.1 Gutxienez: aukerakoa.

a.2 Gehienez: 3 m.

b. Gainerako mugetaraino:

b.1 Gutxienez: 3 m.

b.2 Gehienez: aukerakoa.

12.- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

13.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a. Gutxieneko altuera:

a.1 Beheko eta goiko solairuak: 2,50 m.

a.2 Goiko solairua: 2,50 m.

a.3 Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b. Gehieneko altuera:

Solairu guztiak: 3,00 m.

baja densidad, definido en el artículo 1.3.1.8 "Definición y clases", punto 7.a.1 en cualquiera de sus ubicaciones. Cada edificio tendrá un máximo de 9 viviendas.

b. También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 19 posterior.

c. No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

4.- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie que no podrá ser inferior a los estándares de 150 m² por vivienda y de 600 m² por edificio.

5.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas.

a. Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 6,50 m por vivienda.

b. Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

6.- Número de edificios en una parcela.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

7.- Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

8.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 3/-. Ello indica 3 plantas, incluida la baja, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

9.- Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, es de 9,5 m.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

10.- Ocupación máxima de suelo por la edificación.

La ocupación de suelo es regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

En su defecto, será del 60 por ciento en plantas sobre rasante y del 80 por ciento bajo rasante.

11.- Separaciones de los edificios a los linderos.

a. Al lindero frontal:

a.1 Mínimo: libre

a.2 Máximo: 3 m.

b. Al resto de linderos:

b.1 Mínimo: 3 m.

b.2 Máximo: libre.

12.- Separación mínima entre edificios de una misma parcela.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de 6 m.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2 Planta alta: 2,50 m.

a.3 Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

Todas las plantas: 3,00 m.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a. Fatxadak bidearen lerrokaduraren gainean dituen irtenguneek ezin izango dute kalearen zabalaren ehuneko 10etik gorako zabalera izan, ezta metro bat baino gehiagokoa ere.

b. Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 11. puntuan ezarri diren tartekak beteko dituzte beti.

15.- Teilatu hegalkak.

Lerrokaduraren gaineko teilatu hegalkak ezingo dira aurreko espazio publikoaren zabalaren ehuneko 15 (1,20 m, gehienez) baino gehiago atera.

16.- Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

17.- Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

b.1 Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

b.2 Fatxadatik gutxienez metro bat atzeraemango dira, estalkiaren isurkia luzatuz.

b.3 Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

18.- Beste baldintza batzuk.

Betiere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatu beharreko legedi sektorialean ezarritako xedapen orokorrak betetzeko eskatu ahalko da.

19.- Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera.

Etxebizitza, bi etxebizitza baino gehiago hartzen dituen familia anitzeko eraikuntza trinko eta bakartuan, dentsitate txikikoan ("Definizioa eta motak" izenburuko 1.3.1.8. artikuluan deskribatutako erabilera, "Etxebizitzaren erabilaren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 7.a.1 puntuan).

b. Erabilera bateragarriak.

Etxebizitza erabilerekin bateragarriak diren erabilera baimentzen dira: gizarte ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak, aisiakoak eta sozialak, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eksklusiboan kokatuko dira.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2. artikuluko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurrekusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

1.5.2.7. artikulua. a.52 azpizonetako (dentsitate baxua, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerrari buruzko ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldatetarako arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak (beti besteen gainetik indarra baitu) hura aldatzen duten zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Funtsean, garapen plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

2.- Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean.

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 0,60 m²s/m² izango da.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

a. Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un metro.

b. El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 11 de este artículo.

15.- Aleros.

Los aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,20 m.

16.- Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b. Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

18.- Otras condiciones.

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

19.- Usos autorizados.

a. Uso característico.

Vivienda en edificación de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar, compacta y aislada de baja densidad (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a.1.

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.7.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2. De edificación de baja densidad, de edificación unifamiliar adosada.

1.- Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, que siempre tiene primacía normativa, podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b. En principio, también serán de aplicación en las áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

a. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será 0,60 m²t/m²s.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8., 10. eta 11. puntuak batera aplikatuz irriten dena izango da.

3.- Eraikuntza tipologia.

a. Eraikuntza mota familia bakarreko etxebizitza atxikia da. Eraikuntza mota hori 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 6. puntuko a.1.i eta a.2 paragrafoetan, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, definituta dago.

b. Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 19. puntu baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera zerbitzariak eta/edo osagarriak besterik ez duen eraikinik ez da onartuko.

4.- Gutxieneko lurzatiak, lurzatikatzeetarako.

Lurzati berri guztiek gutxienez ere 200 m²-ko azalera izango dute etxebizitzako.

5.- Lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak eta lurzati berrien forma.

a. Eraikin bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurreko aldeko mugak gutxienez 6,5 metroko neurria izango du etxebizitza bakoitzeko.

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

6.- Lurzati bateko eraikinen kopurua.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalgo dira, jabetza horizontalaren araubidepean (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatutako kasua, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 6.b.3 puntuan), betiere, baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatutako kasua, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 6.b.2 puntuan).

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasuneko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahalgo ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

7.- Etxebizitzaren gehieneko kopurua

Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitarteko puntu birtartez arautzen da.

8.- Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 2(b)/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela (beheko solairua barne), gehi teilatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

9.- Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu hegaleraino.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu hegaleraino edo elraitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, 7,00 m izango da.

b. Goiha-bearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

10.- Eraikuntzarekin okupatu daitezkeen lurzorua.

Lurzoruaren gehieneko okupazioa ehuneko 40 izango da etxebizitza multzo bakoitzeko, betiere P5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak") ageri diren lerrokadurak errespetatzen badira.

11.- Etxebizitza edo eraikin multzo bakoitzetik mugetaraino utzi behar den tartea.

a. Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokaduraraino:

a.1 Gutxienez: aukerakoa.

a.2 Gehienez: 6 m.

b. Alboetako mugetaraino eta atzeko mugaraino:

b.1 Gutxienez: 3 m.

b.2 Gehienez: aukerakoa.

12.- Lurzati bereko etxebizitza edo eraikin multzoen artean egon behar duen tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

a. La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar adosada, definido en el punto 6, párrafos a.1.i y a.2 del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso la vivienda".

b. Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 19 posterior.

c. No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares.

4.- Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 200 m² por vivienda.

5.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas.

a. Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de 6,5 m por vivienda.

b. Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

6.- Número de edificios en una parcela.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.3), siempre y cuando sea posible su subdivisión en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.2).

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

7.- Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

8.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 2(b)/-: Ello indica 2 plantas, incluida la baja, más planta bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

9.- Altura máxima de la edificación al alero.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

10.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del 40 por ciento, siempre y cuando se respeten las alineaciones indicadas en el plano P5 "Condiciones de la Edificación".

11.- Separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a los linderos.

a. Al lindero frontal o la alineación variada:

a.1 Mínima: libre.

a.2 Máxima: 6 m.

b. A los linderos laterales y al lindero posterior:

b.1 Mínima: 3 m.

b.2 Máxima: libre.

12.- Separaciones entre los conjuntos de viviendas o edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

13.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a. Gutxieneko altuera:

a.1 Beheko eta goiko solairuak: 2,50 m.

a.2 Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b. Gehieneko altuera:

b.1 Etxebizitza erabilera duen beheko solairua eta goiko solairua: 3,00 m.

b.2 Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, erdi-sotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a. Fatxadak bidearen lerrokaduraren gainean dituen irtenguneek ezin izango dute kalearen zabalaren ehuneko 10etik gorako zabalera izan, ezta metro bat baino gehiagokoa ere.

b. Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikulua honetako 11. puntuan ezarri diren tartekak beteko dituzte beti.

15.- Teilatu hegalek.

Teilatu hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

16.- Estalkiak

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

17.- Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.27. artikuluan ("Aluera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

b.1 Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

18.- Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikuntzako Oinarriko Arauetan eta aplikatu beharreko legedi sektorialean ezarritako xedapen orokorrak betetzeko eskatu ahalko da.

b. Onartuko dira, eraikigarritasunerako zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak, egurrez egiten badira, gehienez ere 6 m²-ko oinplanoa eta estalpeko 2,50 metroko altuera badute. Mugekiko distantziak errespetatu beharko dira.

19.- Erabilera baimenduak

a. Berezko erabilera: familia bakarreko etxebizitza atxikia, eraikin bakartu eta eskusiboan (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatutako erabilera, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 6. puntuan, a.1.i eta a.2. paragrafoetan), kokalekuetatik edozeinetan.

b. Erabilera bateragarriak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak, aisiakoak eta kulturakoak, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eskusiboan kokatuko dira horiek.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2. artikuluko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak") ezarritakoa.

1.5.2.8. artikulua. a.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta alta y baja: 2,50 m.

a.2 Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1 Planta alta y baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

a. Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un metro.

b. El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 11 de este artículo.

15.- Aleros.

Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

16.- Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b. Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con las siguientes condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

18.- Otras condiciones.

a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de planta máxima 6 m² y altura cubierta 2,50 m, debiendo respetar las distancias a linderos.

19.- Usos autorizados

a. Uso característico: vivienda unifamiliar adosada en edificio aislado y exclusivo (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6, párrafos a.1.i y a.2, en cualquiera de sus ubicaciones).

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.8.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

1.- Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b. Garapen plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 0,60 m²s/m²l izango da.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8., 10. eta 11. puntuak batera aplikatuzetik irtetzen dena izango da.

3.- Eraikuntza tipologia.

a. Eraikuntza mota familia bakarreko etxebizitza bakartua da. Eraikuntza mota hori 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 4.a.1 puntuan dago definituta, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan.

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 19. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera nagusien zerbitzari eta/edo osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak onartuko dira, baina artikuluko honen 18. puntuan araututakoak soilik.

4.- Gutxieneko lurzatiak, lurzatiakzeteetarako.

Lurzati berri guztiek gutxienez ere 400 m²-ko azalera izango dute etxebizitzako.

5.- Lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak eta lurzati berrien forma.

a. Bide lerrokadurara begira dauden aurrealdeko mugek gutxienez 15 m izango dituzte zabalera etxebizitza bakoitzeko.

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

c. Lurzati guztiak, gainera, lurzatiaren barruko edozein lekutan 10 metroko diametroko zirkulu bat sartu ahal izateko modukoak izan behar dira.

6.- Erabilera nagusietarako eraikinen kopurua lurzatian.

a. Lurzatian hainbat eraikin kokatu ahaliko dira, jabetza horizontalaren araubidean (kasu hori artikuluko honetan deskribatzen da: 1.3.1.8. artikulua, "Definizioa eta motak", 3. atala, "Etxebizitza erabileraren edukia", 4. puntua, b.2 paragrafoa), betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat baitz bezala betekota dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasuneko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

7.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartuko den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko puntuen bidez arautzen da.

8.- Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinen profila 2(a edo b)/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela (beheko solairua barne), gehi atikoa edo teilatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

9.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu hegaleraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, 7,00 m izango da.

b. Gohabearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

10.- Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak gehienez har dezakeen lurzorua, sestraren gainetik eta azpitik, ehuneko 30 izango da.

11.- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea.

Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea 3 metrokoak izango dira.

b. También serán de aplicación en las áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

a. La edificabilidad urbanística sobre rasante máxima será de 0,60 m²t/m²s.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

a. La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada definida en el punto 4.a.1 del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido de uso de vivienda".

b. También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 19 posterior.

c. Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 18 de este artículo.

4.- Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 400 m² por vivienda.

5.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y su forma.

a. Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 15 m por vivienda.

b. Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

c. Además, en toda parcela se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro en cualquier parte de la misma.

6.- Número de edificios en una parcela destinados a usos principales.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4, párrafos b.2), siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

7.- Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos anteriores.

8.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 2(a ó b)/-; Ello indica 2 plantas, incluida la baja, más planta ático ó bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

9.- Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

10.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 30 por ciento.

11.- Separaciones mínimas de los edificios a los linderos.

Las separaciones de cada edificio a los linderos serán de 3 m.

12.- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati berean kokatutako eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da, 18. puntuan deskribatu diren eraikuntzen kasuan salbu, gutxienez 3 metroko tartea egongo baita eraikuntza horietatik erabilera nagusiko eraikuntzara.

13.- Solairuen gehiengo eta gutxieneko altuera.

a. Gutxieneko altuera:

a.1 Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 2,60 m.

a.2 Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 m.

a.3 Goiko solairua: 2,60 m.

a.4 Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b. Gehiengo altuera:

b.1 Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 3,00 m.

b.2 Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

b.3 Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

b.4 Goiko solairua: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehiengo altuera izango da.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikulua honetako 11. puntuan ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

15.- Teilatu hegalek.

Teilatu hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

16.- Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

17.- Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

b.1 Gehiengo luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

18.- Beste baldintza batzuk.

a. Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

b. 1.000 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatieta jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c. Halaber, onartuko da lorategiko elementu higigarri bat, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasunaren kalkulurako zenbatu gabe, zurez egina, oinplanoan gehienez ere 6 m²-ko azalera duena eta gailurrerainoko gehiengo altuera 2,50 metrokoa, bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik gabekoa. Beti errespetatuko da muge-tarainoko tartea.

19.- Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera: sestra gaineko solairuetan, familia bakarreko etxebizitza bakartua (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatutako erabilera, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 4. puntuan, a.1 paragrafoan), kokalekuetatik edozeinetan. Sestra azpiko solairuetan, etxebizitzaren osagarri eta zerbitzari diren erabilerak bakarrik onartzen dira.

b. Erabilera bateragarriak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte ekipamendua (irakaskuntzako, aisiakoa eta

12.- Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m., salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 18, cuya separación mínima será de 3 m., a la edificación de uso principal.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

a.2 Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3 Planta alta: 2,60 m.

a.4 Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1 Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2 Planta baja otros usos: 4,00 m.

b.3 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4 Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 11 de este artículo.

15.- Aleros.

Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

16.- Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente de entre el 25 y el 35 por ciento.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b. Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con las siguientes condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retraquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

18.- Otras condiciones.

a. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.

b. En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c. También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m² y altura a cumbre máxima de 2,50 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, respetando en todo caso las distancias a linderos.

19.- Usos autorizados.

a. Uso característico: En plantas sobre rasante, se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso de vivienda", punto 4, párrafo a.1 en cualquiera de sus ubicaciones). En plantas bajo rasante, únicamente, se permiten usos auxiliares y servidores de la vivienda

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes; recreativo y social, salvo, salas de baile,

soziala, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin esklusiboan kokatuko dira.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2. artikuluko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuari ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak") ezarritakoa.

1.5.2.9. artikulua. a.6.2 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak beti izango du lehentasuna eta ordenantza hau aldatzen duten zehaztapenak ezarri ahaliko ditu.

b. Garapen plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a. Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna $m^2/s/m^2$ izango da.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8., 10. eta 11. puntuak batera aplikatuz iriteta dena izango da.

3.- Eraikuntza tipologia.

a. Eraikuntza mota bi familiako etxea da. Eraikuntza mota hori 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 5. puntuko a.1.i eta b.1.i paragrafoetan definituta dago, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan.

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 19. puntuari baimentzen diren erabilerak bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilerak nagusien zerbitzari eta/edo osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak onartuko dira, baina artikuluko honen 18. puntuari araututakoak soilik.

4.- Gutxieneko lurzatiak, lurzatiakzateetarako.

Lurzati berri orok, gutxienez, 800 m^2 -ko azalera edukiko du.

5.- Lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak eta lurzati berrien forma.

a. Kalera begira dauden aurrealdeko mugek gutxienez 15 m izango dituzte zabaleran.

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

c. Gainera, lurzati guztietan egin ahaliko da 10 metroko diametroko zirkulu bat lurzatiaren barruko edozein lekutan.

6.- Erabilerak nagusietarako eraikinen kopurua lurzatiaren.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahaliko dira, jabetza horizontalaren araubidepean (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatutako kasua, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 4. puntuko a.2.iii eta b.2.ii paragrafoetan), betiere, baimendutako erabilerak nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatiaren, halako moldean non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, lurzatiakzatekoak edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin multzoak erabilerak osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak edukiko ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilerak komunekoak.

juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.9.- Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2. de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

1.- Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, que siempre tendrá primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b. También serán de aplicación en las áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

a. La edificabilidad máxima sobre rasante es de 0,60 m^2/m^2 :

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

a. La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda bifamiliar definida en los puntos 5, párrafos a.1.i y b.1.i, del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda".

b. También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 19 posterior.

c. Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 18 de este artículo.

4.- Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 800 m^2 .

5.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas.

a. Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 15 m.

b. Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

c. Además, en toda parcela se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier parte de la misma.

6.- Número de edificios en una parcela destinados a usos principales.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios destinados, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de la vivienda", punto 4, párrafos a.2.iii y b.2.ii) siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación, el de parcelación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

7.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean onartuko den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko puntuen bidez arautzen da.

8.- Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila 2(a edo b)/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela (beheko solairua barne), gehi atikoa edo teilatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

9.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu hegaleraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, 7,00 m izango da.

b. Goiha-bearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

10.- Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak gehienez har dezakeen lurzorua, sestraren gainetik eta azpitik, ehuneko 30 izango da.

11.- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea.

Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea 3 metrokoak izango dira.

12.- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati berean kokatutako eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da, 18. puntuan deskribatu diren eraikuntzen kasuan salbu, gutxienez 3 metroko tartea egongo baita eraikuntza horietatik erabilera nagusiko eraikuntzara.

13.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

a. Gutxieneko altuera:

a.1. Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 2,60 m.

a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 m.

a.3. Goiko solairua: 2,60 m.

a.4. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuera:

b.1. Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 3,00 m.

b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

b.3. Erdisotoa eta sotoa: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

b.4. Goiko solairua: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikuluko honetako 11. puntuan ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

15.- Teilatu hegaleak.

Teilatu hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

16.- Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko maldak izango dute.

17.- Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.27. artikuluan ("Aluera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

b.1 Luzera osoak ezin izango du fatxadaren luzeraren ehuneko 25 gainditu.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

18.- Beste baldintza batzuk.

a. Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

b. 1.000 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatiaren jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk,

7.- Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos anteriores.

8.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 2(a o b)/-; Ello indica 2 plantas, incluida la baja, más planta ático ó bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

9.- Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

10.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación será máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 30 por ciento:

11.- Separaciones mínimas de los edificios a los linderos.

Las separaciones mínimas de los edificios a los linderos serán de 3 m

12.- Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m, salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 18 cuya separación mínima será de 3 m a la edificación de uso principal.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

a.2 Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3 Planta alta: 2,60 m.

a.4 Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1 Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2 Planta baja otros usos: 4,00 m.

b.3 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4 Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 11 de este artículo.

15.- Aleros.

Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

16.- Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b. Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

18.- Otras condiciones.

a. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.

b. En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones

baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c. Halaber, onartuko da lorategiko elementu higigarri bat, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasunaren kalkulurako zenbatu gabe, zurez egina, oinplanoan gehienez ere 6 m²-ko azalera duena eta gailurrerainoko gehieneko altuera 2,50 metrokoa, bizigarri bihur dezakeen inolako instalaziorik gabekoa. Beti errespetatuko da muge-tarainoko tartea.

19.- Erabilera baimenduak

a. Berezko erabilera: sestra gaineko solairuetan, familia bakarreko etxea eraikin bakartuan (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan deskribatutako erabilera, "Etxebizitza erabileraren edukia" izenburuko 3. atalaren barruan, 5. puntuan, a.1.i. eta b.1.i paragrafoetan), kokalekuetatik edozeinetan. Sestra azpiko solairuetan, etxebizitzaren osagarri eta zerbitzari diren erabilerak bakarrik onartzen dira.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak, aisiakoak eta sozialak, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2. artikuluko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak") ezarritakoa.

2. atala. Industriadako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.10. artikulua. b.12 azpizonako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berriaz arautzen ez dituen alderdietan.

2.- Kontzeptua.

Lurzati batez edo gehiagoz osatutako azpizonak dira, enpresa bakarra ezartzeko xedea dutenak, eta barruan eduki behar dituzte sarbiderako, aparkatzeko, maniobrak egiteko eta zama lanak egiteko behar diren espazio guztiak.

3.- Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzati antolamendua.

Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

4.- Berezko eraikuntza mota.

Berezko eraikuntza mota eraikuntza bakartua izango da.

5.- Hirigintzako eraikigarritasuna.

a. Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzerako, hirigintzako esku hartze eremu bakoitzeko arau berezian.

b. Garapen plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.

c. Horrelakorik ezean, hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean 0,70 m²/m² izango da, eta sestrarean aukerakoa.

6.- Gutxieneko lurzati, lurzatikatzearako.

Tresna hau behin betiko onartutakoan eratzten diren lurzati guztiek 1.500 m²-ko azalera izango dute gutxienez.

7.- Lurzatiaren aurrealdeak eduki beharreko gutxieneko neurriak.

Lurzati berriek, bideen lerrokadurara begira, gutxienez 20 metroko aurrealdeak izan behar dute.

similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c. También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento muebles de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m² y altura a cumbrera máxima de 2,50 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, respetando en todo caso las distancias a linderos.

19.- Usos autorizados

a. Uso característico: En plantas sobre rasante, se permite el uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.1.i. y b.1.i, en cualquiera de sus ubicaciones). En plantas bajo rasante, únicamente, se permiten usos auxiliares y servidores de la vivienda.

b. Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Sección 2ª Condiciones generales de las subzonas industriales.

Artículo 1.5.2.10.- Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada.

1.- Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b. También serán de aplicación en aquellas áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2.- Concepto.

Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una sola empresa que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

3.- Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4.- Tipo edificatorio característico.

El tipo edificatorio característico será el de edificación aislada.

5.- Edificabilidad urbanística.

a. La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la Norma particular de cada área de intervención urbanística.

b. En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c. En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m²/m²; la bajo rasante es libre.

6.- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.500 m².

7.- Dimensión mínima de frente de parcela.

El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8.- Eraikuntzatik mugetarainoko tartea.

a. Eraikuntzen eta bide lerrokaduren arteko tartea dokumentazio grafikoan finkatutakoa izango da. Halakorik ez balego, 6 metrokoa izango litzateke gutxienez.

b. Alboetako eta atzeko mugetaraino, gutxienez, 4 metroko tartea utzi beharko da.

9.- Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea 8 metrokoa izango da.

10.- Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa da.

11.- Eraikuntzaren profila eta gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren profila 2/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela gehi teilatupeko solairua, eta sestra azpiko solairuen kopurua aukerakoa dela.

b. Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitzeraino, teilatu hegaletaraino, zerra estalkiaren edo antzekoaren behealderaino: 9 metro nabe eta biltegietan, eta 7 metro gainerako eraikinetan.

c. Industria nabeetan, ekoizpen prozesurako beharrezkoa bada elementuren bat garaia goa izatea, aurreko paragrafoan adierazitako altuera gainditzea onartuko da, gehieneko muga finkatu gabe elementu horietarako. Aldez aurretik justifikatu beharko da.

12.- Eraikuntzako solairuen gutxienerako altuera librea.

a. Bulego eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuarte edo solairuetan gutxienerako altuera 2,60 m izango da.

b. Garaiera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona ugari bildu daitezkeela aurrez ikusten den tokietan, jangeletan esaterako, 70 m² baino gehiagoko lekuetan.

c. Produkzioarako nabe edo lantegietan gutxienerako altuera 4 m izango da.

13.- Lurzati unitatea mantenduz espazio eraikian azpizatitze eragiketak egiteko baldintza bereziak.

a. Definizioa.

Lurzati unitatea mantenduz espazio eraikia azpizatitzeko eragiketa deritzo jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzeko edo bereitzeko prozesuari, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, baina lurzati unitateko espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatu bada.

b. Aplikazio eremua.

b.1 Urbanizazioaren bidez finkatutako eta orokorrean B.1 zona (Industria) gisa kalifikatutako hiri lurzoru finkatua da haren aplikazio eremua.

b.2 Azpizatitze jarduketak, lurzati unitatea mantenduz, dagoeneko eraikita dauden lurzati-tietako eraikinetan edo hutsik dauden lurzati-tietako eraikinetan gauza daitezke.

b.3 Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikulu honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c. Azpizatitutako espazioen gehieneko eta gutxienerako azalera. Azpizatitutako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

d. Lurzatiaren gutxienerako aurrealdea.

d.1 Lurzatiaren gutxienerako aurrealdea artikulu honetan orokorki ezartzen dena izango da.

d.2 Lehendik dauden pabiloietan egungo aurrealdea finkatuko da.

e. Eraikuntzatik mugetarainoko tartea.

e.1 Eraikuntzatik mugetarainoko tartea kapitulu honetan orokorki ezarritakoak izango dira.

e.2 Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak osoki edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lurzati berriz zatitu baino lehen.

f. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua:

f.1 Eraikuntza edo instalazioek gehienez ere lurzatiaren ehuneko 70 okupatu ahaliko dute, bai hutsik dauden lurzati-tietako oin berriko

8.- Separaciones de la edificación a los linderos.

a. Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en la documentación gráfica y, en su defecto, ésta será de 6 m. como mínimo.

b. A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 4 m.

9.- Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela.

Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11.- Perfil y Altura máxima de la edificación.

a. El perfil de la edificación es 2/-; Ello indica 2 plantas, incluida la baja, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

b. La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 9 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

c. Para las naves industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellos la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

12.- Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación.

a. En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m.

b. Esta altura deberá ser de 3 m., como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

c. En las naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 m.

13.- Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

a. Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b. Ámbito de aplicación.

b.1 Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B.1 industrial.

b.2 Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3 En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c. Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m².

d. Frente mínimo de parcela.

d.1 El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2 En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e. Separaciones de la edificación o linderos.

e.1 Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2 En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f. Ocupación del suelo por la edificación:

f.1 El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de

jarriak kasuan, baita gaur egungo eraikinetako edo dagoeneko eraikita dauden lurzatiak kasuan.

f.2 Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak osoki edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea azpizatiketa egin baino lehen.

g. Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1 Lurzatiak espazio librea jabetza mankomunatuakoa izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiak osatzen duten multzotik bereizi. Beraz, ezin izango da espazio libre hori bereizteko itxurari egin, baina bai, sarbideko lurzoruko seinaleak, zamalanak eta ekoizpenerako biltegiak jarri. Espazio libre pribatu horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

g.2 Lurzatiaren barruko bide pribatuek ondoko zabalera izango dute gutxienez:

i Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 ml.

ii Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean bakarrik dutenak: 7 ml.

iii Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztenak: 10 ml.

iv Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 ml.

v Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean bakarrik dutenak: 10 ml.

vi Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztenak: 13 m.

g.3 Apartatzeko plazak kokatzeko ezingo die aurrean aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

g.4 Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal duten ibilgailuek egin ohi dituzten ibilbideekin.

g.5 Barruko bide nagusiekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14.- Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera.

a.1 Industria, erauzketa industriak izan ezik. Lurzati eskusiboan onartzen da.

a.2 13. puntuan aurreikusten den kasu berezian, lantegiak eta artisautea eta arte lanbideak eta biltegiak (nekazaritzako elikagaienak izan ezik) baino ez dira onartuko.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1 Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.

b.2 Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatiak.

b.3 Gizarte ekipamendua.

i Dantzalekuak eta diskotekek; lurzati eskusiboan.

ii Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak: lurzati eskusiboan.

iii Zerbitzu publikoak: lurzati eskusiboan.

c. Edonola ere, 1.5.2.2. artikuluan ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan xedatutakoa beteko da, eta 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilera") ezarritakoa kontuan hartuko da.

3. atala. *Gizarte ekipamendu pribatuko eta hirugarren sektoreko erabilera azpideremuen baldintza orokorrak.*

1.5.2.11. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1. - Hirugarren sektoreko erabilera azpideremurako "c" eta gizarte ekipamendu pribaturako "d" azpizoneko eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean arautuko dira, antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziaren eta/edo garapen plan egokiaren ordenantzen bitartez, eta osagarri gisa, kasuan kasuko tresnako "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones e edificios existentes o misma en parcelas actualmente edificadas.

f.2 En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g. Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1 El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2 Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

i Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

ii Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

iii Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

iv Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.

v Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

vi Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3 Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4 Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior

g.5 El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14.- Usos autorizados.

a. Uso característico.

a.1 Industria, salvo las industrias extractivas. Se admite en parcela exclusiva.

a.2 En el caso especial previsto en el punto 13, solo se admiten talleres y artesanía y oficios artísticos y almacenes salvo los de productos agroalimentarios.

b. Usos compatibles.

b.1 Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.2 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.3 Equipamiento comunitario.

i Salas de fiestas y discotecas; en parcela exclusiva.

ii Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos: en parcela exclusiva.

iii Servicios públicos: en parcela exclusiva.

c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Sección 3ª Condiciones generales de las subzonas de usos terciarios y de equipamiento comunitario privado.

Artículo 1.5.2.11.- Condiciones generales referentes a la edificación.

1. - Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. - Arau bereziak edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzek horretarako baldintza zehatzik ezarri ezean, eta haiek kokatuta dauden zonaren berezko azpizona beste bat bada, aplikatzeak izango dira arau bereziak berezko azpizona horretarako ezartzen dituen ordenantzak.

1.5.2.12. artikulua. Erabilera baimenduei buruzko baldintza orokorrak.

1.- Azpizona mota bietan bete beharko dira antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak, edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzetakoak.

2.- Arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona soilik tresna honetako "Kalifikazio xehatua" planoan edo, kasua denean, garapen planean esleitutako erabilera bideratu behar dela ulertuko da.

4. atala. *Gizarte ekipamenduko azpizona publikoetako baldintza orokorrak.*

1.5.2.13. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1.- Gizarte ekipamendu pribaturako azpizona publikoetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean arautuko dira, antolamendu xehatuko esparruko arau berezian eta/edo garapen planeko ordenantzen bitartez, eta, osagarri gisa, kasuan kasuko tresnako "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

2.- Halakorik ez balego, hurrengo baldintza hauek beteko dira:

a. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

a.1 Kirol erabilera: 0,70 m²/m²

a.2 Hezkuntza, aisia, osasun, kultura, laguntza eta administrazio arloetako erabilera: 2,00 m²/m².

(Hurrengo erlazioari dagozkio: eraikitako m²/lurzati garbiaren m²).

b. Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: lurzati berrien aurrealdeko mugek 25 m izango dituzte.

c. Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 m, salbu eta, eraikinaren erabilera gatik, mugarekin lerrotatzen denean, mugakidearen baimenarekin.

d. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: 5 metro.

e. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik: III/-

f. Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 metro erlaitzera edo teilatu hegalerara. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera behean dagoenetik neurtuko da.

g. Solairuen altuera librea.

g.1. Gutxieneko altuerak:

i Beheko solairua: 3,00 m.

ii Goiko solairuak: 2,50 m

g.2. Gehieneko altuera: erabilera eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

g.3. Erdisotoa: kaleko sestratik metro bat gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

h. Gainerako parametroak libreak dira.

1.5.2.14. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

1. Azpizona hauetan bete beharreko erabilera baldintzak izango dira kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ezartzen direnak eta/edo garapen planeamenduko ordenantzetakoak.

2. Arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona "Kalifikazio xehatua" planoetan esleitutako erabilera soilik izango dela ulertuko da, plan partzialen kasuan izan ezik; kasu horretan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitakoa beteko da.

2. - En el caso de que la norma particular o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo no establezcan las condiciones precisas al efecto y aquéllas se ubiquen en una zona cuya subzona característica sea distinta, serán de aplicación las ordenanzas que la norma particular establezca para la mencionada subzona característica.

Artículo 1.5.2.12.- Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

1.- En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2.- Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano "Calificación pormenorizada" de este Plan o, en su caso, en del plan de desarrollo.

Sección 4ª Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario.

Artículo 1.5.2.13.- Condiciones generales referentes a la edificación.

1.- Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada y/o las ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2.- En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a. Edificabilidad urbanística máxima:

a.1 Uso deportivo: 0,70 m²/m²

a.2 Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m²/m².

(Referidos a la relación: m² construidos/m² de parcela neta).

b. Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 m.

c. Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al linderos, con la autorización del colindante.

d. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

e. Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: III/-

f. Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g. Alturas libres de pisos:

g.1 Alturas mínimas:

i Planta baja: 3,00 m.

ii Plantas altas: 2,50 m

g.2 Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

g.3 Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h. El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.14.- Condiciones generales referentes a los usos.

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en los planos de "Calificación pormenorizada", salvo en el caso de los planes parciales en que se estará a lo indicado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

SEIGARREN TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO
LANDA ZONETAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI
BURUZKO ORDENANTZAK.

1.6.1. kapitulua.- J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetako erabilerei eta eraikuntzari buruzko ordenantzak.

1.6.1.1. artikulua. J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa.

Zona hauen landa bokazioari begira, eta EAeko Lurraldea Antolatzekeo Gidalerroen matrizea garatuz, zona hauetan onartzen diren eraikuntzazko erabilera multzoak honela sailkatu dira:

1.- Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.

a. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustiategiei zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

b. Aurrekoen kasu berezi gisa, ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upeltegiak), ustiapenaren jarduera osagarriak barne.

c. Berotegiak, mintegiak eta abar.

Nekazaritza erabilera orokorrari loturiko jardunez gain, hazitegiak, itzalpeak, ugalketak, fertirrigazio sistemak eta abar biltzen dira, jarduera honek berezkoak dituenak.

d. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzak eraikinak, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko direnak. Horren barruan sartzen dira, halaber, landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututakoak.

2. - Interes publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

5.000 m² baino gutxiagoko azalera ukitzen duten edota ingurumen eraginaren banakako deklarazioaren beharrik ez duten eraikin, eraikuntza eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla-eta derri-gorrez nekazaritza guneeetan kokatu beharreko zerbitzuak eskaintzen dituztenak, betiere erabilera publikokoak edo interes sozialekoak baldin badira eta hala adierazi baldin badute generikoki sektoreko legeriak edo hirigintza alorrean eskuduna den Arabako Foru Aldundiko erakundeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan ezartzen denaren arabera, eta, gainera, sistema orokortzat hartu behar ez badira. Honako hauek dira:

a. Aurreko paragrafoan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

b. 1.3.1.16. artikuluko ("Definizioa eta motak") 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisia kontzentratuko eremuak.

c. Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak
Zenbait instalazio, adibidez: dorreak, irrati estazio igorle-har-tzaileak, telebista eta satelite bidezko komunikazioa, eta komunika-zioetako beste instalazio batzuk, antzeko eragina dutenak.

d. Eguzki energia ekoizten duten parkeetako instalazio teknikoak.

e. Errepideko jabari publikoko eremuaren alboan dauden erregai hornitegiak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.

f. Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaeragatik eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

1.6.1.2. artikulua. J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen eraikuntzazko erabilera eta jarduerak.

0.- Kasu guztietan, Abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretua beteko da.

TÍTULO SEXTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN
DE LAS ZONAS RURALES DEL
SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1.6.1.- Ordenanzas de usos y edificación de las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.1.- Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

En atención a la vocación rústica de estas zonas, se establece, desarrollando la matriz de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, la siguiente clasificación específica de los grupos de usos constructivos autorizables en ellas.

1.- Explotaciones de los recursos primarios.

a. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales

b. Como caso particular de las anteriores, construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación.

c. Invernaderos, viveros, etc.

Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

d. Edificios vivienda familiar vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria para residencia del agricultor titular de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural regulado mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

2. - Edificios, construcciones e instalaciones de interés público.

Edificios, construcciones e instalaciones, que afecten a una superficie inferior a 5.000 m² o no precisen declaración individualizada de impacto ambiental, destinadas a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural, siempre que tengan el carácter de interés público cuya declaración haya sido otorgada genéricamente por la legislación sectorial o por el órgano competente en materia urbanística de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y, además, no deban tener la consideración de sistemas generales. Comprender:

a. Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias en las que se dan las circunstancias y las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

b. Las áreas de recreo concentrado receptoras del uso definido en el artículo 1.3.1.16. "Definición y clases". "Definición y clases" punto 4.

c. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B. Conjunto de instalaciones puntuales tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

d. Instalaciones técnicas de parques de producción de energía solar.

e. Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera, no insertas en áreas de servicio.

f. Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, deba emplazarse en el medio rural.

Artículo 1.6.1.2.- Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

0.- En todos los casos, se cumplirá el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las Normas Técnicas Higiénico – Sanitarias y Medioambientales de las Explotaciones Ganaderas.

Gainera, upeltegiak eta nekazaritzako eraikuntzak ezartzeko baldintzei dagokienez, Guardiako (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialaren Lehenengo Aldaketan dauden preskripzioak beteko dira. Agiri horren edukia 1. eranskinean jaso da.

1.- Artikulu honetan, landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilerak arautzen dira, hau da, garapeneko planeamendurik behar ez dutenak. Aurrekoetatik aparte geratzen dira 1.6.1.4. artikuluan ("Erabilerak ezartzea lurralde edota hirigintza planeamendua egin ondoren") aurreikusitako bideren batetik baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak.

2.- Antolamendu orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilerak ondo zehazteko, hirigintza arau orokor hauetako 1.3.1. kapituluaren definitutako guztietatik, onartutzat joko dira "J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa" izenburuko 1.6.1.1. artikuluan, artikulua honetako hurrengo puntuetan eta 1.6.1.3. ("Lotespen gainjarriak dituzten eremuetan erabilerari ezarritako muga gehigarriak") artikuluan aurreikusitako ezaugarriak eta inguruabarrak dituztenak.

3.- Erabilerak baimentzeko baldintza gehigarri orokorrak.

Planeamendu orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

a. Artikulu honetan baimendutzat aipatzea.

b. Lurraldea Antolatzeko Gidaleroetako 8. ataleko ("Ingurune fisikoaren antolamendua") 6.2 puntuan ezarritako babes baldintza orokorrak betetzea, baita lurralde plan partzialetan jasotakoak ere.

c. Plan eta araudi sektorialeak ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.

d. Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak barne hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.

4.- J11 zonan (daukan balio naturala dela-eta babes bereziko den zona) baimendutako erabilerak.

a. Zona honetan, babesa eragiten duen araudi sektorial aplikagarriaren xedatutakoa aplikatuko da.

b. Halakorik ez badago, ikerketa eta zabalkunde zientifikoari lotutako interes publikoko jarduerak eta ingurumen hezkuntzakoak baimenduko dira, zonako inguruneari dagozkionak betiere, eta ingurune hori babestea helburu dutenak.

5.- J17 zonan (Lurrazaleko urak babesteko zona) baimendutako erabilerak.

a. EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialeko (isurialde mediterranea) F.1 atalean uholdeei aurre hartzeko eta ingurunea babesteko aurreikusten direnak.

b. Abeltzaintzako jarduera bereziak: arrain haztegiak.

6.- J23 zonan baimendutako erabilerak. Ingurumenaren hobekuntza dela eta babestutako zona. B mota.

a. Ezarritako prozedura jarraitzen bada, erabilera publikotzat jotzen diren eta nahitaez landa ingurunean kokatuta dauden erabilerak ezarri ahalko dira, betiere, udal sustapenez gain, beste administrazio publikoek ere sustatzen badituzte.

Erabilera publiko eta gizarte intereseko aitorpenerako prozeduran adieraziko da instalazioa bidezkoa den edo ez eta dagokion IEBen zuzenduko dira suerta daitezkeen aldaketak eta eraginak.

b. Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak

7.- J24 zonan (basoen interesagatik babestutako zona) baimendutako erabilerak.

a. Interes publikoko jarduerak, ikerketa eta zabalkunde zientifikoari edota ingurumen hezkuntzari lotuak, denak ere zonako inguruneari dagozkionak; hura babestea helburu dutenak; eta hezkuntza

Asimismo, se cumplirán las prescripciones que regulan las condiciones de implantación de Bodegas y Construcciones Agrícolas fijadas en la "Primera Modificación del Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa)", cuyo contenido se adjunta en el anexo 1.

1.- En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales (es decir, sin necesidad de planeamiento de desarrollo). Quedan al margen de los anteriores los usos y actividades autorizables por alguna de las alternativas previstas en el artículo 1.6.1.4 "Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico".

2.- Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados directamente por la ordenación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el Capítulo 1.3.1 de estas Normas Urbanísticas Generales, en el que se den las características y circunstancias previstas en el artículo 1.6.1.1 "Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas", en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos".

3.- Condiciones generales adicionales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a. Que se cite como autorizado en este artículo.

b. Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 6.2 del apartado 8, "La Ordenación del Medio Físico de las DOT", así como las contenidas en los planes territoriales parciales.

c. Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.

d. Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.

4.- Usos autorizados en la Zona J11. Zona de especial protección por su valor natural.

a. En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección.

b. En su defecto, se autorizarán las actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental, relativas todas ellas al propio espacio de la zona, y las dirigidas a la protección del mismo.

5.- Usos autorizados en la Zona J17. Zona de protección de aguas superficiales.

a. Las previstas en el apartado F.1 de la Normativa Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, vertiente mediterránea, para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

b. Actividades ganaderas especiales: piscifactorías.

6.- Usos autorizados en la Zona J23, Zona preservada de mejora ambiental B.

a. Podrán instalarse (siempre que se siga el procedimiento establecido) aquellos usos que sean declarados de utilidad pública y que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que sean promovidos por otras administraciones públicas además de la municipal.

Será en el procedimiento de declaración de utilidad pública e interés social donde se informará la procedencia o no de la instalación y en el correspondiente ECIA donde deberán corregirse las posibles alteraciones e impactos.

b. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, Tipo B.

7.- Usos autorizados en la Zona J24, Zona preservada por su interés forestal.

a. Actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental, relativas todas ellas al propio espacio de la zona; las dirigidas a la protección del mismo;

eta natur ingurunearen interpretazioa xede duten aisiako jarduera kontzentratuak.

8.- J25 zonan (nekazaritzako eta abeltzaintzako balioagatik babestutako eremua) baimendutako erabilerak.

a. Interes publikoko eraikuntzak eta instalazioak, "J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa" izenburuko 1.6.1.1. artikuluko 2. puntuan aipaturikoak, izaera edo ezaugarri bereziak edukitzeagatik zona honetan jarri behar badira nahitaez.

b. Nekazaritzako edo abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

Xerri ustiatogietan, urriaren 31ko 1135/2002 Errege Dekretuan ezarritako baldintzak beteko dira; utxi haztegiatan, berriz, ekainaren 25eko 1547/2004 Errege Dekretuan ezarritakoak. Gainerako ustiatogietan, baita, aurreko dekretu horiek arautzen ez dituzten gaiak dagokienez, aurrean aipatutako ustiatogietan ere, irailaren 22ko 515/2009 Dekretua aplikatuko da, abeltzaintzako ustiatogietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak.

c. Berotegiak, mintegiak eta abar.

d. Nekazaritzako ustiatogi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzaren eraikinak, ustiatogiko nekazari titularrak bizitzeko direnak. Horren barruan sartzen dira, halaber, landa turismoa establezimenduak eta landa kanpinak, Landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen maitzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututakoak.

Nekazaritza eta abeltzaintzarako eraikina (biltegia, upategia edo granja) dagoen lurzati berean kokatu behar da etxebizitza. Beraz, ez da onartuko etxebizitza izango den eraikina nekazaritza eta abeltzaintzako erabileratik bereiz eta hori hasi aurretik eraikitzea.

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorri, Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskudunaren baimena lortu behar da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/06 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarrilaren 25eko 8/07 Foru Aginduan.

Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera loturiko etxebizitza eraikinak beste edozein nekazaritza ustiapenera lotu ahal izan dira, upategia, granja, etab. izanik ere, betiere, ustiapen unitate bakoitzeko etxebizitza bakarrera mugatuta.

1.6.1.3. artikulua. Lotespen gainjarriak dituzten eremuetan erabilerari ezarritako muga gehigarriak.

1.- Eremu higagarriak.

a. Debekatuta daude eraikuntzako erabilerak obra proiektuetan ez baldin badira sartzen lurzoruaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.

b. Nolanahi ere debekaturik daude eremu honetako lursail jakin bati ezinbestez lotuta ez dauden erabilerak.

2.- Usteko arkeologia eremuak.

Eraikuntzako edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailearen 3ko 7/90 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzako erabilerarik ezarri.

3.- Pasabide ekologikoak.

"Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzaren gehigarriak" izenburuko 1.1. planoan jaso dira.

Beren izaera dela-eta ezinbestean zona honetan (eta ez beste inon) kokatu behar diren interes eta jabari publikoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak baimenduko dira soilik. Lurzatiaren itxiturak 18 m urrunduko dira pasabide horietako ur ibilgu publikoetatik.

y el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural.

8.- Usos autorizados en la Zona J25, Zona preservada por su interés agroganadero.

a. Edificaciones e instalaciones de interés público, citados en el artículo 1.6.1.1 "Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas", punto 2, que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

b. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas o ganaderas.

En lo que se refiere a las explotaciones porcinas se cumplirán las condiciones fijadas en el Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre; en las explotaciones cunícolas las establecidas en el Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio. En el resto de explotaciones, así como en todo lo no regulado en los anteriores decretos para las explotaciones antedichas, será de aplicación las normas técnicas, higiénico sanitarias y medio ambientales de las explotaciones ganaderas del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las Normas Técnicas Higiénico - Sanitarias y Medioambientales de las Explotaciones Ganaderas.

c. Invernaderos, viveros, etc.

d. Edificios de vivienda familiar vinculados estrictamente a una explotación agraria para residencia del agricultor titular de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural establecido mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

El edificio deberá estar ubicado en la parcela receptora del edificio destinado al uso agropecuario (almacén, bodega o granja) por lo que no está permitido la construcción de un edificio de vivienda autónomo y previo al del uso agropecuario que lo justifica.

Con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deberá obtenerse la autorización del Órgano competente en materia de Agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número 76/06, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/07, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

Los edificios de vivienda vinculados a explotación agropecuaria deben de poder vincularse a cualquier tipo de explotación agraria, sea bodega, granja, etc.... limitándose a una sola vivienda por unidad de explotación.

Artículo 1.6.1.3.- Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos.

1.- Áreas erosionables.

a. Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionalidad del suelo.

b. En cualquier caso, quedan prohibidos los usos que no estén ligados ineludiblemente a un terreno concreto situado en esta área.

2.- Áreas de presunción arqueológica.

Antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/90, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

3.- Corredores ecológicos.

Están recogidos en el plano 1.1, "Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales".

Sólo se autorizan los usos edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominio públicos que por su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en ellos y no en otros terrenos". Los cierres de las parcelas se separarán 18 m. de los cauces públicos pertenecientes a tales corredores.

Eraikuntzako erabilerak baimentzeko, bai eta paisaia bikainei eragingo dien beste edozein erabilera baimentzeko ere, txosten espezifikoa bat beharko da aurrez. Txosten hori ingurumen arloko foru organoak egin beharko du, paisaiaren gaineko ondorioen garrantzia baloratzeko, eta, behar denean, neurri babesle eta/edo zuzentzaileak ere proposatu ditu. Hori guztia, Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauaren 35,2. eta 69. artikuluetan ezarritakoarekin eta Lurraldea Antolatze Gidalerroetan paisaiaren tratamenduari buruz ezarritako gidalerro orokorrekin bat etorri (8. kapitulu, 5.2.G idatz zatia).

4.- Paisaia bereziak eta bikainak.

“Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak” izenburuko 1.1. planoan jaso dira.

Eraikuntzako erabilerak baimentzeko, bai eta paisaia berezi eta bikainei eragingo dien beste edozein erabilera baimentzeko ere, txosten espezifikoa bat beharko da aurrez. Txosten hori ingurumen arloko foru organoak egin beharko du, paisaiaren gaineko ondorioen garrantzia baloratzeko, eta, hala behar denean, neurri babesle eta/edo zuzentzaileak ere proposatu ditu. Hori guztia, Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauaren 23. eta 24. artikuluetan ezarritakoarekin eta Lurraldea Antolatze Gidalerroetan paisaiaren tratamenduari buruz ezarritako gidalerro orokorrekin bat etorri (8. kapitulu, 5.2.G idatz zatia).

5.- Ibilbideak.

Errioxako Lurraldeko Plan Partzialean jasotakoak dira:

- Ondare arkeologikoaren ibilbidea.
- Arkitektura eta hirigintza ondarearen ibilbidea.
- Natur intereseko ibilbidea.

Izenak berak adierazten duen xedea dute, eta, horiek trazatzeko, landako bideak eta zidorrak hautatu dira; ezin izan denean, berriz, mendietan edo erdin gabeko lursailetan barrena doazen ibilbideak hautatu dira.

Lurzoru urbanizazinean, eraikin, eraikuntza eta instalazioetatik bideetaraino 20 metroko tartea utziko da, gutxienez.

Administrazioak oinezkoentzako bide gisa seinatu eta egokitu beharko ditu ibilbideak, gaur egungo bide eta zidorretik barrena ez doazen tartetan.

6.- Errepideak.

“Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak” izenburuko 1.1. planoan jaso dira, eta jabari publiko, zortasun eta afektazioko zonak dira, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko 20/1990 Foru Arauaren 38., 39., 40. eta 42. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

7.- Lantziegoko Udalaren landabideak, Arabako Foru Aldundiko Bideen Erregistroan daudenak, 6/95 Foru Arauari lotuta daude; hau da, bide horietan 6/95 Foru Arauan ezarritakoa aplikatu behar da eraikinak eta itxiturak eginez gero, eta nekazaritzako lanetarako ibilgailuei pasatzen utzi behar zaie (hori guztia espedientean agertu behar da).

8.- Lantziegon Lanvi Ureztatzaileen Komunitatearen jarduera garatzen dela, eta hori kontuan hartu behar dela antolamendu plan horren ondorio gisa bere titulartasunaren azpiegiturak eragin daitezkeelako.

1.6.1.4. artikulua. Erabilerak ezartzea lurralde edota hirigintza planeamendua egin ondoren.

1.- Kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen jarduerak gain, lurzoru urbanizazinean kokatu daitezkeen edo kokatu behar diren erabilerak baimendu ahalko dira bide hauetakoren bat erabiliz:

a. Udalez gaindiko organoek euren eskumenak hertsiki erabiliz egin ditzaketan arloko lurralde planak aplikatuta.

b. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presako neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3. artikuluan aurreikusten diren plan bereziak eginez, “J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestua) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa” izenburuko 1.6.1.1. artikuluko 2. puntuan aipatzen diren

La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones paisajísticas sobre los corredores ecológicos requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano foral en materia de medio ambiente, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 35.2 y 69 de la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G).

4.- Paisajes sobresalientes y singulares.

Están reflejados en el plano 1.1. “Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales”.

La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones paisajísticas sobre los paisajes sobresalientes y singulares requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano foral en materia de medio ambiente, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G).

5.- Rutas.

Comprenden las contempladas en el PTP de La Rioja:

- Ruta de Patrimonio Arqueológico.
- Ruta de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.
- Ruta de Interés Naturalístico.

Responden a la finalidad que sus propias denominaciones indican y para su trazado se han elegido caminos y sendas rurales y, cuando ello no es posible, itinerarios a través de montes o terrenos no cultivados.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones guardarán un retiro mínimo de 20 m. al camino, en el Suelo No Urbanizable.

La Administración deberá marcar las rutas y acondicionarlas, como sendas peatonales, en los tramos que no discurren por los caminos y sendas actuales.

6.- Carreteras.

Reflejados en el plano 1.1. “Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales”, están formados por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección según lo establecido en los artículos 38, 39, 40 y 42 de la Norma Foral 20/1990, 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

7.- Los caminos rurales que se hayan en el Registro de Caminos de la Diputación Foral de Álava y cuya entidad titular es el Ayuntamiento de Lanciego, estarán sometidos a la Norma Foral 6/95, por lo que estarán obligados a cumplir con lo establecido en ella para realizar edificaciones y cierres y permitir a la vez el tránsito de vehículos agrarios, lo cual debe constar en el expediente.

8.- En el municipio de Lanciego desarrolla su actividad la comunidad de Regantes Lanví, cuya existencia debe ser tenida en cuenta por sí, como consecuencia de este Plan de Ordenación se afectarán infraestructuras de su titularidad.

Artículo 1.6.1.4.- Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

1.- Al margen de las actividades autorizadas directamente por la calificación global, podrán autorizarse usos que puedan o deban ubicarse en el suelo no urbanizable a través de alguna de estas alternativas:

a. En aplicación de los planes territoriales sectoriales que puedan formular los órganos supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias.

b. Mediante los planes especiales contemplados en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo, referentes a la ordenación de los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el punto 2 del artículo 1.6.1.1 “Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación

eraikin, eraikuntza eta instalazioen antolamendurako, honako baldintza hauek betetzen direnean:

i.- 5.000 m² baino gehiagoko eremu bati eragitea, edo inguru-menaren gaineko eraginaren banakako deklarazioa behar izatea.

ii.- Eta "J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuak) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen eraikuntzazko erabilera eta jarduerak" izenburuko 1.6.1.2. artikuluan haientzako aurreikusitako zonetan kokatzea.

c. Hirigintzako legedian ezarritako beste edozein bidetatik.

d. Ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upeltegiak) ezartzeko plan berezi bat onartuz, ustiategiaren osagarriak diren jarduerak ere barne hartuta. Plan horrek Guardiako (Arabako Errioxa) Lurraldeko Plan Partzialaren 34. artikuluan finkatutako baldintzak eta parametroak beteko ditu, baita irailaren 28ko 251/2010 Dekretuak behin betiko onartu zuen aldaketarenak ere (2010eko 194. EHAA, urriaren 7koa).

2.- Gainera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluko b) eta c) paragrafoetan deskribatzen diren jarduerak baimendu ahalko dira ondoko prozedura hauetakoren bat erabiliz:

a. Arloko lurralde plan bat aurkeztuta, baldin eta udalez gaineko administrazioak garatzen badu, bere eskumenak zorrotz baliatuz.

b. Plan berezi bat eginda, 59. 2.c) artikuluan aurreikusitako artetik, dela lurralde plan batek hala eskatzen duelako, dela erakunde sustatzailearen beraren ekimenez, betiere, azken kasu horretan, ez bada sistema orokorra. Baldin eta, lurralde planik egon gabe edo beharrezkoa izan gabe, aipaturiko jarduerak sistema orokorraren izaera badute, plan honen aldaketa egingo da.

3.- Beti idatzi ahalko da ingurune fisikoa babesteko plan berezi bat, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59. 2 c) artikuluan adierazitako helburuak lortzeko. Tresna hori onartzeak berekin ekarriko du, kasua bada, plan honetan proposatutako zonifikazioa eta beraren eraikuntza eta erabileren araubidea modu automatikoan aldatzea.

1.6.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabilereko hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegi-ituretarainoko tarreak.

1.- Eraikuntzazko erabilereko jabari publikorainoko eta azpiegi-ituretarainoko tarreak, arloko araudian ezarrita daudenak, beteko dituzte.

2.- Hona hemen tarterik ohikoenak, mugatzailea ez den zerrendan:

a. Errepideetaraino:

a.1 Eraikuntzetatik: Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 42. artikuluan ezarritako tarreak.

a.2 Itxituretatik: 8 metro, zelaigunearen kanpoko ertzeraino.

b. Landa bideetaraino:

b.1 Eraikuntzetatik: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko otsailaren 14ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritako tarreak.

b.2 Itxituretatik: 1,5 metro, zelaigunearen kanpoko ertzeraino.

c. Ibai eta erreka ertzeraino:

Eraikuntzazko erabilereko tarte hau utziko dute ur ibilgu publikoaren muga lerroraino:

c.1 50 m-ko zerrendak VI. mailako tarterako (Ebro ibaiko ezkerreko ertza).

c.2 30 m I. eta II. mailako ibaien tarteetarako (San Gines, Biasteri eta Galijoko erreken urak biltzen dituen bidean, maldan behera erdiko tarteetatik, eta herriko ekialdeko bidean, Formosa sakanaren ingurutik).

global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas", siempre que se den estas condiciones:

i.- Que afecten a una superficie superior a 5.000 m² o precisen declaración individualizada de impacto ambiental.

ii.- Y que se ubiquen en las zonas previstas para ellos en el artículo 1.6.1.2. "Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas".

c. Cualquier otra posibilidad establecida en la legislación urbanística.

d. Mediante la aprobación de un plan especial para la implantación de las construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, cuya redacción cumplirá las condiciones y parámetros fijados en el artículo 34 del PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) y en la modificación de este aprobada definitivamente mediante el Decreto 251/2010, de 28 de septiembre (BOPV número 194, de 7 de octubre de 2010).

2.- Además, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5, párrafos b) y c), de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo mediante alguno de estos procedimientos:

a. A través de la formulación de un plan territorial sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b. A través de la formulación de un plan especial, de los previstos en el artículo 59. 2 c), bien sea por exigencia de un plan territorial o, por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de sistema general. Si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de sistema general, se formulará la pertinente modificación de este Plan.

3.- Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59. 2 c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

Artículo 1.6.1.5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

1.- Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2.- Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a. Respecto a las carreteras:

a.1 De las Edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.2 De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b. Respecto a los caminos rurales:

b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 14 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación.

c. Respecto a los ríos y arroyos:

Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de deslinde de cauce público estos retiros:

c.1 50 m. para el tramo de Nivel VI (margen izquierda del río Ebro).

c.2 30 m para los tramos de los ríos de Nivel I y II (en el curso que recoge las aguas de los arroyos de San Gines, de Viñaspre y Galijo aguas abajo desde sus tramos intermedios y en el curso de agua de la parte oriental del municipio, desde el entorno del barranco de Formosa).

c.3 15 m 0 mailako errekei dagozkien tarteetarako (arestian aipatutako erreken eta horien ibaiadarren zona altuak, Lantziego eta Biasteritik dituzten tarteak barne).

c.4 Isurketentzat edo km² bat baino gutxiagoko ibaiadarrak duten ur ibilgientzat (00 mailako tarteak), Uraren Legearen testu bategina onartzen duen ezarritako 20ko 1/2001 LEDen eta hura aldatu duen 4/2007 LEDen ezarritakoa aplikatuko da.

c.5 Gainera, honako hauek 100 m-ko tarteak utziko dute:

* Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

* Lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren erabilerak izan arren, lursail jakin bati lotuta ez daudenak.

Oharra: Urruntzeak ibilgu publikoko lerrotik neurtuko dira, ez ardatzetik.

1.6.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabilera bakoitzaren hirigintza eta eraikuntza parametro berariazkoak.

1.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategiei, upeltegiei salbu, zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

a. Lotutako lurzoruen gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan unitatea) dagokiona, organo eskudunak finkatutako moduluen arabera.

b. Lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: aukerakoa.

c. Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 70.

d. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.

e. Erlaitzera edota teilatu hegalerak bitarteko altuera: 5 m, jatorrizko kotaren gainetik.

f. Alboko mugetaraino utzi beharreko tarteak: 5 m.

2.- Berotegiak.

a. Gutxieneko lurzatiak: aukerakoa.

b. Gehieneko okupazioa: ehuneko 70.

c. Alboko mugetaraino utzi beharreko tarteak: 3 m.

3.- Ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upeltegiak), ustiapenaren jarduera osagarriak barne, erabilera nagusiaren osagarri gisa.

Errioxako Lurraldeko Plan Partzialean ezarritakoaren arabera, horrelakoak ezartzeko plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da. Plan horrek Lurraldeko Plan Partzialeko 34. artikuluan ezarritako parametroak eta gainerako baldintzak bete beharko ditu, baita dokumentu honen 1. eranskinean jaso den aldaketarenak ere.

4.- Nekazaritzako ustategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzaren eraikinak (1.6.1.2. artikuluan ezarri den bezala), ustategiko nekazari titularra bizitzeko direnak. Horren barruan sartzen dira, halaber, landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututakoak.

a. Eraikuntza mota baimendua: etxebizitza bakarreko etxea.

b. Hirigintzako eraikigarritasuna: 0,15 m²/lurzati hartzailearen m²-ko.

c. Lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: 1.000 m².

d. Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 10.

e. Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

f. Erlaitzera edota teilatu hegalerak bitarteko altuera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.

g. Mugetarainoko tarteak: 5 m.

h. Ustategiari lotuta egotearen baldintza: etxebizitzek ULU (urteko lan unitate) bati dagokion azalera lotu beharko dute lurzati batean edo hainbatean.

5.- Interes publikoko eraikuntzak.

a. Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolindegia.

a.1 Hirigintzako eraikigarritasuna: 0,10 m²/m²

a.2 Lurzatiaren azalera: aukerakoa.

a.3 Eraikinek eta markesinek okupatu dezaketen azalera, gehienez: ehuneko 20.

a.4 Eraikinaren gehieneko altuera erlaitzeraino edo teilatu hegaleraino: 3,5 m.

a.5 Mugetarainoko tarteak: 10 m.

c.3 15 m. para los tramos correspondientes a arroyos de Nivel 0 (las zonas altas de los arroyos anteriormente mencionados y sus afluentes, incluyendo sus pasos por los núcleos de Lanciego y Viñaspre).

c.4 En las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km² (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el RDL 1/2001, de 20 julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su modificación del RDL 4/2007.

c.5 Además, guardarán una distancia de 100 m:

* Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.

* Los usos que considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados, igualmente, a un terreno concreto.

Nota: Estos retiros se medirán desde la línea de cauce público, y no desde el eje.

Artículo 1.6.1.6.- Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

1.- Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias (excepción hecha de las bodegas).

a. Superficie mínima de terreno vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A, según los módulos, fijados por el órgano competente.

b. Superficie mínima de parcela receptora: libre.

c. Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela receptora.

d. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

e. Altura a cornisa y/o alero: 5 m. Sobre cota de origen.

f. Separación a linderos laterales: 5m.

2.- Invernaderos.

a. Parcela mínima: libre.

b. Ocupación máxima: 70 por ciento

c. Separación a linderos laterales: 3 m.

3.- Construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, como complemento a la principal.

De acuerdo con lo establecido en el PTP de La Rioja, su implantación requerirá la redacción y aprobación de un Plan Especial, el cual cumplirá los parámetros y demás condiciones establecidos en el artículo 34 del mencionado PTP, así como la Modificación, la cual se adjunta a este documento, como anexo 1.

4.- Edificios de vivienda familiar vinculados, en las condiciones establecidas en el artículo 1.6.1.2, estrictamente a una explotación agraria para residencia del agricultor titular de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural regulado mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

a. Tipo edificatorio autorizado: casa de una vivienda.

b. Edificabilidad urbanística: 0,15 m²/m², medido sobre la parcela receptora.

c. Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m².

d. Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela receptora.

e. Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

f. Altura máxima a cornisa o alero: 7 m. sobre rasante.

g. Separación a linderos: 5 m.

h. Condición de vinculación a la explotación: las viviendas deberán vincular, en una o varias parcelas, una superficie mínima de terreno equivalente a 1 U.T.A.

5.- Edificaciones de interés público.

a. Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.

a.1 Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/m².

a.2 Superficie de parcela: libre m².

a.3 Superficie máxima ocupada por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.

a.4 Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 3,5 m.

a.5 Separación a linderos: 10 m.

b. Onura publikoko edo gizarte intereseko gainerako eraikuntzak.

b.1 Hirigintzako eraikigarritasuna: 0,10 m²/m²

b.2 Lotutako azalera, gutxienez: aukerakoa.

b.3 Gehieneko okupazioa: ehuneko 10.

b.4 Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

b.5 Erlaitzera eta teilatu hegaleria bitarteko altuera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.

b.6 Mugetarainoko tartea: 10 m.

6.- Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako hirigintza jarduerak hartzen dituzten eraikuntza eta instalazioei dagozkie. Lurzati batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehieneko mugak, guztira:

a. Abeltzaintzako ustiatagirik egonez gero:

a.1 Hirigintzako eraikigarritasuna: 0,80 m²/lurzati hartzailearen m²-ko.

a.2 Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 80.

b. Onura publikoko edo gizarte intereseko eraikin edo instalazioen bat baldin badago:

b.1 Hirigintzako eraikigarritasuna: 0,20 m²/m²

b.2 Gehieneko okupazioa: ehuneko 20.

7.- Abeltzaintzako ustiategi berriek indarreko araudia bete beharko dute:

- 515/2009 Dekretua, irailaren 22koa. Horren bidez abeltzaintza ustiapenen arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumen alorrekoak ezartzen dira.

- 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa. Horren bidez ingurumena babesteko Legean jasotako jardueraren lizentzia lortzetik salbuetsita dauden jardueren harremana ezartzen da, jarduera lizentziarik eskatzen ez duten ustiapenentarako. Irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak aldatu du (hirugarren xedapen gehigarria).

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk.

1.- Eraikuntzako erabileren hartzaile diren finken itxiturak 1.5.1.30. artikuluan ("Hesiak") ezarritako baldintzetan hesitu ahalko dira. Eraikuntzako erabilerarik ez duten lurzatiaren itxiturak burdin hari edo sareak izango dira, elektrifikatu gabekoak, 1,20 metroko altuera izango dute eta ez dute eragotziko animaliak alde batetik bestera pasatzea.

2.- Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea halako ondare sunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta planeamendua egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

3.- Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

4.- Interes publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioei lotutako etxebizitzek, lurzati hartzaileetan kokaturikoeak, horien zerbitzu erabileratzen hartuko dira. Ondorioz, horien parametroak erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira.

5.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiatagiei, upeltegiei eta etxebizitza eraikinei salbu, zuzenean lotutako eraikin, eraikuntza eta instalazioen baldintzak.

a. Eraikuntza baterako obra baimena eskatzen denean, ustiatagien titularrak ondorengo agiri hauek aurkeztu beharko ditu:

a.1 Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiatagia Arabako

b. Resto de edificaciones de utilidad pública o interés social.

b.1 Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/m².

b.2 Superficie mínima vinculada: libre m².

b.3 Ocupación máxima: 10 por ciento.

b.4 Número máximo de plantas: 2 sobre cota rasante.

b.5 Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m. sobre cota rasante.

b.6 Separación a linderos: 10 m.

6.- Los parámetros señalados en los puntos anteriores corresponden a las edificaciones y construcciones que soportan las actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:

a. Si existen explotaciones agrícolas:

a.1 Edificabilidad urbanística: 0,80 m²/m², sobre parcela receptora.

a.2 Ocupación máxima: 80 por ciento sobre parcela receptora.

b. Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:

b.1 Edificabilidad urbanística: 0,20 m²/m².

b.2 Ocupación máxima: 20 por ciento

7.- Las explotaciones ganaderas de nueva instalación, cumplirán la normativa vigente siguiente:

- Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medio ambientales de las explotaciones ganaderas.

- Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, para explotaciones que no requieran licencia de actividad. Modificado por Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, (disposición adicional tercera).

Artículo 1.6.1.7- Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

1.- Los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.30 "Vallados". Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre o malla no electrificada de 1,20 metros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos.

2.- 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 la autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

3.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4.- Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

5.- Condiciones de edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias (excepción hecha de las bodegas y los edificios de vivienda):

a. Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

a.1 Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita la explotación agraria que justifica la

Nekazaritza Ustiatgien Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena eta horren urteko lan unitateen kopurua.

a.2 Ustiategiari atxikitako lursail oro, haren zonifikazioa edozein dela ere, lotutako gutxieneko azalera zehazterakoan horren barruan sartu ahal izango da.

b. Ustiategi batean 1.6.1.6. artikuluan ("Eraikuntzazko erabilera bakoitzaren hirigintza eta eraikuntza parametro berariazkoak") araututako eraikuntzetatik batzuk eraikitzen direnean, urteko lan unitateen gehieneko kopurua izango da eraikuntza zorrotzenari dagokiona.

c. Lurzati hartzaileari gutxieneko lur azalera bat lotzea eskatzen bada eraikuntza egin ahal izateko, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu ahalko dira.

XEDAPEN IRAGANKORRA

1.- Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak egin eta behin betiko onartu arte, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa plan hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoa izango da, horien arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian adierazten diren baldintzekin, honako xedapen hauek indarrean segituko dute:

a. III. titulua. 1992ko abenduaren 11ko 1153/92 Foru Arauak behin betiko onartu zituen Lantziegoko Arau Subsidiarioen III. titulua: "Lurzoruaren erabilerearen gaineko diziplina eta esku hartzea". Araudia 1997ko 33. ALHAOn argitaratu zen, martxoaren 21ean.

b. Hirigintzako lurzatiaketeen eta urbanizazio proiektu eta obren, eraikuntzaren, beste hirigintza jarduketa batzuen eta jarduera eta instalazioen edukia eta gutxieneko baldintzak, aipaturiko arau subsidiarioetako 13. artikulutik 23.era bitartekoetan (biak barne) jasotakoak.

2.- Aurreko atalean aipatutako xedapenen indarra baldintzatuta egongo da:

a. Oro har, aipatutako xedapenetan dauden zehaztapenak indarrean daudela ulertuko da, baita plan honetan berariaz ezarritako aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Alabaina, plan honetan espresuki eta osoki arautzen diren gai eta alorrei eragiten baldin badiete edo haien aplikazioa plan honetan ezarritako aurreikuspenen kontrakoa bada, plan honetako zehaztapenak lehenetsiko dira.

b. Aipatutako "Hirigintza Antolamenduko Ordenantza osagarriak" behin betiko onesteak xedapen horiek guztiak eta "Xedapen iragankor" hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, indargabetzea eragingo du.

2. LIBURUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUETARAKO ARAU BEREZIAK

LEHENENGO TITULUA.- ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK.

2.1.1. kapitulua.- Hiri lurzoruko antolamendu xehatuko esparruak.

Hiri lurzorua antolamendu eta kalifikazio xehatuan (planeamenduko eremuen kudeaketa eta garapena), esparruetako eraikigarritasuna gehitzeagatik (eraikigarritasun haztatuaren ehuneko 15) doako lagapenak egiteari dagokionez, esan behar da ezen, 105/2008 Dekretuko 22. artikulua itzalpean, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko beharrik ez duten udalerrietan (Lantziegon, kasurako) ezinbestekoa dela egoitzak egiteko eraikigarritasuna babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke erabiltzea, artikulua horretan zehaztu den bezala.

edificación en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava y el número de UTA de la misma.

a.2 Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

b. Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el artículo 1.6.1.6 "Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo", el número máximo de U.T.A exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

c. En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno adicional al de la parcela receptora, se podrá vincular otras parcelas de la explotación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1.- En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado las disposiciones que se citan a continuación:

a. Título III. "Disciplina e intervención del uso del suelo" de las Normas Subsidiarias de Lanciego-Lantziego, aprobadas definitivamente mediante la Orden Foral 1153/92, de fecha 11 de diciembre de 1.992, cuya normativa fue publicada en el BOTHA número 33 del 21 de marzo de 1997.

b. Contenido y condiciones mínimas de las parcelaciones urbanísticas y de los proyectos y obras de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones, regulados en los artículos 13 a 23, ambos inclusive, de las mencionadas Normas.

2.- La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

a. Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquellas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan.

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en este Plan, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en éste del mismo.

b. La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria".

LIBRO 2. NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO PRIMERO.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Capítulo 2.1.1.- Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano.

Respecto de la Ordenación y Calificación pormenorizada del Suelo Urbano, Gestión y Desarrollo de las Áreas de Planeamiento, en cuanto a la cesión gratuita por incremento de la edificabilidad en los distintos ámbitos, del 15 por ciento de la edificabilidad ponderada, procede señalar que en los municipios no obligados a promover viviendas de protección pública, como es el caso de Lanciego, si es preceptivo, al amparo del artículo 22 del Decreto 105/2008, que dicha edificabilidad residencial se destine a vivienda de protección pública en las formas que determina dicho artículo.

2.1.1.1. artikulua. LA.01 eremuko arau berezia (hirigune historikoa).

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

1. LA.01 eremuak xehetasunez antolatzen du Lantziegoko hirigune historikoa; historian zehar eratu den hiri ehuna iraunarazi nahi du. Horregatik, antolamenduaren oinarria bide bilbea eta kaleko eta plazako gune publiko tradizionalak osatzen dituzten eraikuntza motak aintzatestea eta mantentzea da.

Zaharberitze integratuaren plan berezi bat egingo da esparru honetarako; aldi batez, plan hori behin betiko onartu arte, indarra izango dute jarraian zehazten diren arauak eta P-3tik P-7ra bitarteko antolamendu planoak.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

b. Hiri lurzoru finkatua.

II. Hiri lurzoru finkatuari eta eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzko zehaztapenak.

1.- Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 A1 zonetako erabilerak eta parametroak.

i Erabilerak orokorrak: 1.3.2.4. artikuluko ("Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa") 2. puntuan aurreikusitakoak.

ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 1.5.2.3. artikulutik "a.1 azpizonetako (antzinako hiriguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" eta P-5 planotik ondorioztatzen dena.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: aukerakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaren kategoria:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Etxebizitzetarako azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i a.51 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin, indarra izango dute "a.1 azpizonetako (antzinako hiriguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" izenburuko 1.5.2.3. artikuluko zehaztapenek eta P-5 planokoek.

ii a.4 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin, indarra izango dute "a.4 azpizonetako (eraikuntza irekia) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" izenburuko 1.5.2.5. artikuluko zehaztapenek eta P-5 planokoek.

iii Horniduretarako azpizonetan, hirigintza antolamenduak finkatu egiten ditu lehendik dauden eraikuntzak.

c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku hartze guztien sustatzaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari

Artículo 2.1.1.1.- Norma particular del área LA.01, Centro Histórico.

I. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. El área LA.01 ordena pormenorizadamente el Centro Histórico de Lanciego-Lantziego; pretende el mantenimiento del tejido urbano que se ha conformado a lo largo de la Historia. Por ello, la ordenación se basa en el reconocimiento y el mantenimiento de la trama viaria, los usos y los tipos edificatorios preexistentes que conforman los espacios públicos tradicionales de la calle y la plaza.

Este ámbito será objeto de un plan especial de rehabilitación integrada; en tanto no sea aprobado definitivamente este plan regirán transitoriamente la normativa que acto seguido se detallada y los planos de ordenación P-3 a P-7.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Suelo urbano consolidado.

II. Determinaciones del Suelo urbano consolidado y Suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1.- Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Usos y parámetros de las zonas A1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 2.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: las deducibles del artículo 1.5.2.3 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos" y el plano P-5

iii Número máximo de viviendas: libre

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda

i En las subzonas a.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.3. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51, de asentamientos antiguos urbanos" y en el plano P-5.

ii En las subzonas a.4, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.5. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4. De edificación abierta" y en el plano P-5.

iii En las subzonas dotacionales la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano

buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzailerek 1.4.3.4. artikuluan (“Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua edo hornidura jarduketan hiri lurzorua gauzatzeko araubidea”) ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.2. artikulua. LA.02 eremuko arau berezia (iparraldeko lehenengo zabalgunea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.02 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hirigune historikoaren (LA.01) ondoko lurra, iparraldean eta irakaskuntzako sistema orokorraren ekialdean daudenak. Bertan azken hamarkadetan hainbat egotza eraikin egin dira. Eremua ez dago behar bezala antolatuta eta bertan mota askotako eraikinak daude.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera.

Esparru honetan A5.01 zona dago.

b.2 Zonako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorra: 1.3.2.4. artikuluko (“Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa”) 1. puntuan aurreikusitakoak.

ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 1.5.2.4. artikulua (a.3 azpierrezaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza orokorra) eta P-5 planoaren ondoriozkoak.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: aukerakoa.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaren kategoria:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa “P4. Kalifikazio xehatua” planoan jasota dago.

b.2 Etxebizitzetarako a.3 azpierrezaren erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak: egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin, 1.5.2.4. artikuluan (a.3 azpierrezaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza orokorra) eta P-5 planoan ezarritako zehaztapenak egongo dira indarrean.

c. Gauzate juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatua, eraikuntzako esku hartze guztien sustatzailerek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzailerek 1.4.3.4. artikuluan (“Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua edo hornidura jarduketan hiri lurzorua gauzatzeko araubidea”) ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. “Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación”.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;30.

Artículo 2.1.1.2.- Norma particular del área LA.02, Primera expansión norte.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.02 ordena pormenorizadamente los terrenos contiguos al Centro Histórico de Lanciego-Lantziego (LA.01) por su lado norte y al este del sistema General Docente y en los que en las últimas décadas se han asentado una serie de edificaciones residenciales. Se trata de un área de tipología edificatoria diversa y deficientemente estructurada.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición.

Este ámbito contiene la zona A5.01.

b.2 Usos y parámetros de la zona.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.24. “Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan”, punto 1

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: las resultantes del artículo 1.5.2.4 “Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX” y el plano P-5

iii Número máximo de viviendas: libre

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano “P4. Calificación Pormenorizada”.

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda a.3: con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4 “Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX”. y en el plano P-5.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. “Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación”.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

2.1.1.3. artikulua. LA.03 eremuko arau berezia (hegoaldeko lehenengo zabalgunea).**1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.**

LA.03 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hirigune historikoaren (LA.01) ondoko lurra, hegoaldean daudenak. Bertan azken hamarkadetan hainbat egoitza eraikin egin dira. LA-02 eremuaren antzekoa da.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.**a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.****b. Kalifikazio orokorra.****b.1 Osaera.**

Esparru honetan A5.01 zona dago.

b.2 Zonako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak: zona honetarako 1.3.2.5. artikuluan (Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak) ezarritakoak.

ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 1.5.2.4. artikuluan (a.3 azpierrezaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza orokorra) eta P-5 planoaren ondoriozkoak.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: aukerakoa.**c. Antolamendua garatzeko araubidea.**

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

d. 5-1955 lurzatiari dagokionez, Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen proposatutako antolamendua finkatu da. Espediente hori behin betiko onartu zen uztailaren 20ko 707/2007 Foru Aginduaren bidez. Arautegia ALHAOn argitaratu zen 2007ko urriaren 19an (123. zk.).

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.**a. Hiri lurzoruaren kategoria:****a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.**

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Etxebizitzetarako a.3 azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak: egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin, 1.5.2.4. artikuluan (a.3 azpizonetaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza orokorra) eta P-5 planoan ezarritako zehaztapenak egongo dira indarrean.

5-1955 lurzatiari dagokionez, Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen proposatutako antolamendua finkatu da. Espediente hori behin betiko onartu zen uztailaren 20ko 707/2007 Foru Aginduaren bidez. Arautegia ALHAOn argitaratu zen 2007ko urriaren 19an (123. zk.).

c. Gauzatzeko juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatua, eraikuntzako esku hartze guztien sustaizaleek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustaizaleek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria edo hornidura jarduketan hiri lurzoria gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

Artículo 2.1.1.3.- Norma particular del área LA.03, Primera expansión sur.**1. Criterios y Objetivos de Ordenación.**

El área LA.03 ordena pormenorizadamente los terrenos contiguos al Centro Histórico de Lantiego-Lantiego (LA.01) por su lado sur, y en los que en las últimas décadas se han asentado una serie de edificaciones residenciales. Es de características similares al área LA-02.

2. Determinaciones de ordenación estructural.**a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.****b. Calificación Global.****b.1. Composición.**

Este ámbito contiene la zona A5.01.

b.2 Usos y parámetros de la zona.

i Usos globales: los previstos para esta zona en el artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global".

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: los resultantes del artículo 1.5.2.4 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX" y el plano P-5.

iii Número máximo de viviendas: libre.**c. Régimen de desarrollo de la ordenación.**

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

d. En el caso concreto de la parcela 5-1955 se consolida la ordenación propuesta en el expediente de modificación de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 707/2007, de 20 de julio, cuya normativa fue publicada en el BOTHA número 123 de 19 de octubre de 2007.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.**a. Categorización del suelo urbano:**

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda a.3: con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX" y en el plano P-5.

En el caso concreto de la parcela 5-1955 se consolida la ordenación propuesta en el expediente de modificación de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 707/2007, de 20 de julio, cuya normativa fue publicada en el BOTHA número 123 de 19 de octubre de 2007.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

- c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:
 i Bizitegitarako erabilerak 1,00.
 ii Erabilera bateragarriak 0,80.
 iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.4. artikulua. LA.04 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, mendebaldea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.04 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hirigunearen (LA.01) ondoko lurak, hain zuzen ere mendebaldean daudenak. Eremu honetan mota askotako eraikinak daude; etxebizitzak eta upel-tegiak tartekatuta daude eta horren ondoriozko bilbadura zail da zehazten.

Proposatutako antolamenduaren bidez egoera zuzendu nahi da, baina modu malguan. Horretarako eraikuntza mota nagusi gisa familia bakarreko etxebizitza bakartua proposatzen da.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

- a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

- b. Kalifikazio orokorra.

- b.1 Osaera.

Eremu honetan A6.01 eta A6.03 zonak daude.

- b.2 Zonako erabilerak eta parametroak.

- i Erabilera orokorrak:

- 1) Berezkoa: bi familiako etxeak.

- 2) Bateragarriak:

Familia bakarreko etxe isolatua

1.3.2.4. artikuluan ("Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa") zona honetarako ezarritako gainerako guztiak.

ii Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: aurrean aipatutako artikuluan ezarritakoaren ondoriozkoak.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: 1.5.2.9. artikuluan, "A.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra", edo 1.5.2.8. artikuluan ezarritako parametroak batera aplikatzearen ondoriozkoa.

- c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

- a. Hiri lurzoruaren kategoria:

- a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzazko esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua.

- b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 a.61 egoitza azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin: 1.5.2.8. artikuluan, "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra", ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira. Azpizona hauetarako bi familiako etxebizitza hautatzen bada eraikin mota nagusizat, 1.5.2.9. artikuluan, "A.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra", ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Nolanahi ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 25. edo 26. artikuluen arabera jabari publikora pasatu behar diren lurak kontuan hartu behar dira eraikigarritasuna, lurzatiaren gutxieneko azalera eta etxebizitzaren kopurua zenbatzeko.

- c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

- c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:
 i Usos residenciales 1,00.
 ii Usos compatibles 0,80.
 iii Usos bajo rasante 0;30.

Artículo 2.1.1.4.- Norma particular del área LA.04, Baja densidad oeste.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.04 ordena pormenorizadamente los terrenos contiguos al Centro Histórico de Lanciego-Lantziego (LA.01) por su lado oeste. Se trata de un ámbito discontinuo de tipología edificatoria diversa, apareciendo mezclas de las viviendas y bodegas, que como resultado una trama difícil de definir.

La ordenación propuesta pretende reconducir la situación, aunque de forma flexible, para lo cual se propone como tipo edificatorio principal la vivienda unifamiliar aislada.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

- b. Calificación Global.

- b.1 Composición.

Este ámbito contiene las zonas A6.01 y A6.03.

- b.2 Usos y parámetros de la zona.

- i Usos globales:

- 1) Característico: vivienda bifamiliar.

- 2) Compatibles:

Vivienda unifamiliar aislada

El resto de los previstos para esta zona en el artículo 1.3.24. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan".

ii Edificabilidad urbanística máxima: las resultantes del artículo citado.

iii Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación conjunta de los parámetros del artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar". o del 1.5.2.8.

- c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

- a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

- b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda a.61, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada". En el supuesto de que en esas subzonas se opte por el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar regirán las condiciones contenidas en el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar".

En cualquier caso, los terrenos que deban pasar al dominio público por exigencia de los artículos 25 o 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo servirán para el cómputo de la edificabilidad, la superficie mínima de parcela y el número de viviendas.

- c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku hartze guztien sustatzaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzaileek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria edo hornidura jarduketan hiri lurzoria gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.5. artikulua. LA.05 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, ekialdea).

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

1. LA.05 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hirigune historikoaren (LA.01) ondoko lurak, hain zuzen ere ekialdean daudenak. Bertan azken hamarkadetan hainbat eraikin egin dira, batez ere etxebizitzak, pabiloiak eta upeltegiak.

Proposatutako antolamenduaren bidez egoera zuzendu nahi da, baina modu malguan. Horretarako eraikuntza mota nagusiak familia bakarreko etxebizitza bakartua eta eraikuntza eraikia izatea proposatzen da.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapanak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzoria: jarduera integratuen AR-02 (UE-01/LA-05) eta AR-03 (UE/02. LA-05) eremuak.

b. Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

c. Hiri lurzoru finkatua.

II. Hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzoria: zehaztapanak.

A. Jarduera integratuko AR-02 eremua: zehaztapanak.

Eremu hau bat dator UE-2-ko barne berrikuntzarako plan bereziarekin (foru agindu bidez onartu da behin betiko).

Plan honetan aurreko plan berezi horretako antolamendua finkatu da. Gainerako guztian hauxe aplikatuko da: 1.5.2.8. artikulua, "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

B. Jarduera integratuko AR-03 eremua: zehaztapanak.

1. Antolamendu xehatuaren zehaztapanak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.

Azalera, gutxi gorabehera: 4.691,00 m².

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Eremu honetan zona bat bakarrik dago: A6.03.

b.2 A6.03 zonako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak:

1) Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) Bateragarria: bi familiako etxeak.

3) Biltegi txikiak, lantegiak eta upeltegiak.

ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 1.880 m²t

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: 9

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

d. Programatzeko eta gauzatzeko araubidea.

d.1 Urbanizazio jarduketaren programa 8 urteko epean onartuko da, plan honen behin betiko onarpenak indarra hartzen duenetik hasita.

d.2 Eremuko lurzati berriak ezartzeko proiektuan lurzatiak finkatuko dira eta lurzati bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eraikigarritasuna zehaztuko dira.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;30.

Artículo 2.1.1.5.- Norma particular del área LA.05, Baja densidad este.

I. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. El área LA.05 ordena pormenorizadamente los terrenos contiguos al Centro Histórico de Lanciego-Lantziego (LA.01) por su lado este, y en los que en las últimas décadas se han asentado una serie de edificaciones (especialmente de vivienda y pabellones y bodegas).

La ordenación propuesta pretende reconducir la situación, aunque de forma flexible, para lo cual se propone como tipo edificatorio principal la vivienda unifamiliar aislada, y la edificación abierta.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano no consolidado por la urbanización, que está formado por los ámbitos de las actuaciones integradas AR-02 (UE-01/LA-05) y AR-03 (UE/02. LA-05).

b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

c. Suelo urbano consolidado.

II. Determinaciones del Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

A. Determinaciones del ámbito de actuación integrada AR-02.

Este ámbito coincide con el Plan Especial de Reforma interior de la UE-2 aprobado definitivamente mediante la Orden Foral correspondiente.

Este Plan consolida la ordenación del mencionado Plan Especial. En todo lo no regulado en él regirá la ordenanza 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada"

B. Determinaciones del ámbito de actuación integrada AR-03.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbano

Superficie aproximada: 4.691,00 m².

b. Calificación Global.

b.1 Este ámbito de ordenación pormenorizada solo contiene la zona A6.03.

b.2 Usos y parámetros de la zona A6.03

i Usos globales:

1) Característico: vivienda unifamiliar aislada.

2) Compatible: vivienda bifamiliar.

3) Pequeños almacenes, talleres y bodegas.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 1.880 m²t

iii Número máximo de viviendas: 9

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

d. Régimen de programación y ejecución.

d.1 El programa de actuación urbanizadora se aprobará en el plazo de 8 años computados a partir de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de este Plan.

d.2 El proyecto de reparcelación establecerá la parcelación y la distribución entre las diversas parcelas del número de viviendas y de la edificabilidad.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaen kategoria: hirigintzaren bidez finkatu gabea.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin:

i Familiabakarreko etxebizitza bakarria eraikiz gero, 1.5.2.8. artikuluan "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak.

ii Bi familiako etxebizitza eraikiz gero, 1.5.2.9. artikuluan "A.62 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, bi familiako etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak.

iii Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak eraikiz gero, 1.5.2.10. artikuluan "B.12 azpizonako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikuluan araberak jabari publikorako laga behar diren lursailek hirigintza eraikigarritasunak eta lurzati azalerak eta kopurua zenbatzeko balioko dute.

c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak. Eraikintzako ekimen bat sustatzen dutenek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 25. artikuluan ezarritako betebeharrak.

c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

III. Hiri lurzoru finkatuari eta eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzko zehaztapenak.

1.- Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera. Eremu honetan A61.01 eta B.1 zonak daude.

b.2 A61 zonan baimendutako erabilerak:

i Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza bat.

ii Bateragarriak:

1) bi familiako etxea.

2) Familia anitzeko etxebizitza.

3) Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak.

b.3 B.1 zonan baimendutako erabilerak: upeltegiak

b.4 Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: Zehaztapan xehatuetako parametroen ondoriozkoak.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaen kategoria:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago. Azpizona hauek daude: b.12 azpizona eta a3-01 - a3-02 bitarteko zonak eta a61-02 - a61-14 bitartekoak.

b.2 A.61 azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak: artikuluan honetan arautu gabeko guztian ondokoak aplikatuko dira:

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano: no consolidado por la urbanización.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas: con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán estas determinaciones:

i Las señaladas en el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" si se construye una vivienda unifamiliar aislada.

ii Las señaladas en el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" si se construye una vivienda bifamiliar.

iii Las señaladas en el artículo 1.5.2.10 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada "en el caso de almacenes, talleres o bodegas.

Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público, servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos y de urbanización. Los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 25 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

III. Determinaciones del Suelo urbano consolidado y Suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1.- Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición. Este ámbito contiene la zona a61.01 y B.1

b.2 Usos autorizados en la zona A61:

i Característico: una vivienda unifamiliar aislada.

ii Compatibles:

1) vivienda bifamiliar.

2) Vivienda plurifamiliar.

3) Almacenes, talleres o bodegas.

b.3 Usos autorizados en la zona B.1: Bodegas

b.4 Edificabilidad urbanística máxima: La resultante de la aplicación de los parámetros de determinaciones pormenorizadas.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada". Contiene las subzonas: la subzona b.12 y las subzonas a3-01 y a3-02; a61-02 a a61-14.

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de a.61: en los aspectos no regulados en este artículo regirá lo dispuesto:

i Familiabakarreko etxebizitza bakarria eraikiz gero, 1.5.2.8. artikulua "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

ii Bi familiako etxebizitza eraikiz gero, 1.5.2.9. artikulua "A.62 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, bi familiako etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

iii Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak eraikiz gero, 1.5.2.10. artikulua "B.12 azpizonako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

b.3 A.3 azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak: artikulua honetan arautu gabeko guztian 1.5.2.3 artikuluan "A.1 azpizonetako (antzinako hiri kokaguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" eta P-5 planoan ezarritakoa aplikatuko da.

b.4 B.1 azpizonako erabilerak eta gainerako baldintzak: artikulua honetan arautu gabeko guztian 1.5.2.10. artikuluan "B.12 azpizonako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoa aplikatuko da.

c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzazko esku hartze guztien sustatzaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzaileek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru edo hornidura jarduketan hiri lurzoru gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.6. artikulua. LA.06 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, hego-mendebaldea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.06 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hirigunearen (LA.01) ondoko lurak, hain zuzen ere hego-mendebaldean daudenak. Eremu honetan mota askotako eraikinak daude; etxebizitzak eta upeltegiak tartekatuta daude eta horren ondoriozko biladura heterogeneoa ez da batere egokia.

Proposatutako antolamenduaren bidez egoera zuzendu nahi da, baina modu malguan. Horretarako eraikuntza mota nagusi gisa familia bakarreko etxebizitza bakartua proposatzen da.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoru.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera. Eremu honetan A6.01 zona dago.

b.2 Zonako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak:

1) Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) Bateragarriak:

bi familiako etxebizitza.

Zona honetarako 1.3.2.5. artikuluan "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespina eta tolerantziak" ezarritako gainerako guztiak.

ii Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: aurrean aipatutako artikuluan ezarritakoaren ondoriozkoak.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: 1.5.2.8. artikuluan "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" edo, bi familiako etxebizitza hautatuz gero, 1.5.2.9. artikuluan ezarritako parametroak batera aplikatzearen ondoriozkoa.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

i En el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" si se construye una vivienda unifamiliar aislada.

ii En el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" si se construye una vivienda bifamiliar.

iii En el artículo 1.5.2.10 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada" en el caso de almacenes, talleres o bodegas.

b.3 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de a.3: en los aspectos no regulados en este artículo regirá lo dispuesto en el artículo 1.5.2.3" Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos" y en el plano P-5.

b.4 Usos y demás condiciones aplicables en la subzona de b.1: en los aspectos no regulados en este artículo regirá lo dispuesto en el artículo 1.5.2.10. "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada".

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

Artículo 2.1.1.6.- Norma particular del área LA.06, Baja densidad suroeste.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.06 ordena pormenorizadamente los terrenos contiguos al Centro Histórico de Lanciego-Lantziego (LA.01) por su lado Suroeste. Se trata de un ámbito discontinuo de tipología edificatoria diversa, apareciendo mezcladas las viviendas y bodegas, que han dado como resultado una trama heterogénea inconveniente.

La ordenación propuesta pretende reconducir la situación, aunque de forma flexible, para lo cual se propone como tipo edificatorio principal la vivienda unifamiliar aislada.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición. Este ámbito contiene la zona A6.01.

b.2 Usos y parámetros de la zona.

i Usos globales:

1) Característico: vivienda unifamiliar aislada.

2) Compatibles:

Vivienda bifamiliar

El resto de los previstos para esta zona en el artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global"

ii Edificabilidad urbanística máxima: las resultantes del artículo citado.

iii Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación conjunta de los parámetros del artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada", o del 1.5.2.9 si se opta por la vivienda bifamiliar.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaen kategoria:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 A.61 egoitza azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin: 1.5.2.8. artikuluan "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira. Azpizona hauetarako bi familiako etxebizitza hautatzen bada eraikin mota nagusizat, 1.5.2.9. artikuluan "A.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Nolanahi ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 25. edo 26. artikuluen arabera jabari publikora pasatu behar diren lurrak kontuan hartu behar dira eraikigarritasuna, lurzatiaren gutxieneko azalera eta etxebizitzaren kopurua zenbatzeko.

c. Gauzatzeko juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku hartze guztien sustaizaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustaizaileek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua edo hornidura jarduketan hiri lurzorua gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapen koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.7. artikulua. LA.07 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, hegoaldea).

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

1. LA.07 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hegoaldeko lurrak, LA.03 eremuaren ondoan daudenak. Bertan azken hamarkadetan hainbat egoitza bakar eraiki dira.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaen kategoriaren arabera:

a) Urbanizazioaren bidez finkatuta ez dagoen hiri lurzorua; jarduketa integratuko AR-04 eremua da (UE/01. LA-07).

b) Lurzoru finkatua eta eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabea.

II. Hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzorua: zehaztapenak.

1.- Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a) Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

Azalera, gutxi gorabehera: 5.624,00 m².

b) Kalifikazio orokorra.

b.1 Eremu honetan zona bat bakarrik dago: A6.02.

b.2 A6.02 zonako erabilerak eta parametroak.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda a.61, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada". En el supuesto de que en esas subzonas se opte por el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar regirán las condiciones contenidas en el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar".

En cualquier caso, los terrenos que deban pasar al dominio público por exigencia de los artículos 25 o 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo servirán para el cómputo de la edificabilidad, la superficie mínima de parcela y el número de viviendas.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

Artículo 2.1.1.7.- Norma particular del área LA.07, Baja densidad sur.

I. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. El área LA.07 ordena pormenorizadamente los terrenos situados al Sur de la localidad de Lanciego junto al LA.03 y en los que en las últimas décadas se han asentado una serie de edificaciones residenciales aisladas.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, que está formado por el ámbito de la actuación integrada AR-04 (UE/01. LA-07).

b) Suelo consolidado y Suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

II. Determinaciones del Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

1.- Determinaciones de ordenación estructural.

a) Clasificación del suelo: urbano

Superficie aproximada: 5.624,00 m².

b) Calificación Global.

b.1 este ámbito de ordenación pormenorizada solo contiene la zona A6.02.

b.2 Usos y parámetros de la zona A6.02

i Erabilera orokorrak:
 1) Berezkoa: bi familiako etxea.
 2) Bateragarria: familia bakarreko etxebizitza bakartua.
 3) Biltegi txikiak, lantegiak eta upeltegiak.
 ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 3.374 m²t
 iii Gehieneko etxebizitza kopurua: 12
 c. Antolamendua garatzeko araubidea.
 Antolamendu xehatua plan honetan dago.
 d. Programatzeko eta gauatzeko araubidea.
 d.1 Urbanizazio jarduketaren programa 8 urteko epean onartuko da, plan honen behin betiko onarpenak indarra hartzen duenetik hasita.
 d.2 Eremuko lurzati berriak ezartzeko proiektuan lurzatiak finkatuko dira eta lurzati bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eraikigarritasuna zehaztuko dira.
 2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
 a. Hiri lurzoruaren kategoria: hirigintzaren bidez finkatu gabea.
 b. Kalifikazio xehatua.
 b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago. A61.04, A61.05 eta F11.01 azpizonak daude, eta tokiko bideetakoak.
 b.2 Azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin:
 i Familiabakarreko etxebizitza bakarra eraikiz gero, 1.5.2.8. artikuluan "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak.
 ii Bi familiako etxebizitza eraikiz gero, 1.5.2.9. artikuluan "A.62 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, bi familiako etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak.
 iii Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak eraikiz gero, 1.5.2.10. artikuluan "B.12 azpizonako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak.
 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikuluan arabera jabari publikorako laga behar diren lursailek hirigintza eraikigarritasunak eta lurzati azalerak eta kopurua zenbatzeko balioko dute.
 III. Hiri lurzoru finkatuari eta eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzko zehaztapenak.
 1.- Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.
 a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.
 b. Kalifikazio orokorra.
 b.1 Osaera. Eremu honetan A6.01 zona dago.
 b.2 Erabilera baimenduak:
 i Berezkoa: familia bakarreko etxebizitza bat.
 ii Bateragarriak:
 1) bi familiako etxea.
 2) Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak.
 iii Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,40 m²s/m²l. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikuluan arabera jabari publikorako laga behar diren lursailek hirigintza eraikigarritasunak eta lurzati azalerak eta kopurua zenbatzeko balioko dute.
 c. Antolamendua garatzeko araubidea.
 Antolamendu xehatua plan honetan dago.
 2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
 a. Hiri lurzoruaren kategoria:
 a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.
 a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

i Usos globales:
 1) Característico: vivienda bifamiliar.
 2) Compatible: vivienda unifamiliar aislada.
 3) Pequeños almacenes, talleres y bodegas.
 ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 3.374 m²t
 iii Número máximo de viviendas: 12
 c. Régimen de desarrollo de la ordenación.
 La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.
 d. Régimen de programación y ejecución.
 d.1 El programa de actuación urbanizadora se aprobará en el plazo de 8 años computados a partir de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de este Plan.
 d.2 El proyecto de parcelación establecerá la parcelación y la distribución entre las diversas parcelas del número de viviendas y de la edificabilidad.
 2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.
 a. Categorización del suelo urbano: No consolidado por la urbanización.
 b. Calificación pormenorizada.
 b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada". Contiene las subzonas a61.04, a61.05, f11.01 y las correspondientes de la vialidad local.
 b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas: con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán estas determinaciones:
 i Las señaladas en el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" si se construye una vivienda unifamiliar aislada.
 ii Las señaladas en el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" si se construye una vivienda bifamiliar.
 iii Las señaladas en el artículo 1.5.2.10. "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada" en el caso de almacenes, talleres o bodegas.
 Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público, servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.
 III. Determinaciones del Suelo urbano consolidado y Suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.
 1.- Determinaciones de ordenación estructural.
 a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
 b. Calificación Global.
 b.1 Composición. Este ámbito contiene la zona A6.01
 b.2 Usos autorizados:
 i Característico: una vivienda unifamiliar aislada.
 ii Compatibles:
 1) vivienda bifamiliar.
 2) Almacenes, talleres o bodegas.
 iii Edificabilidad urbanística máxima: 0,40 m²t/m²s. Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público, servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.
 c. Régimen de desarrollo de la ordenación.
 La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.
 2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.
 a. Categorización del suelo urbano:
 a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.
 a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago. Azpizionak: a61.01, a61.02 eta a61.03.

b.2 Etxebizitzetarako azpizionetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak: artikulua honetan arautu gabeko guztian ondokoak aplikatuko dira:

i Familiabakarreko etxebizitza bakarria eraikiz gero, 1.5.2.8. artikulua "A.61 azpizionetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

ii Bi familiako etxebizitza eraikiz gero, 1.5.2.9. artikulua "A.62 azpizionetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, bi familiako etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

iii Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak eraikiz gero, 1.5.2.10. artikulua "B.12 azpizionako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzazko esku hartze guztien sustaizaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustaizaileek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria edo hornidura jarduketan hiri lurzoria gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.8. artikulua. LA.08 eremuko arau berezia (dentsitate baxua, iparraldea; lehen SAUR).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.08 eremua Arau Subsidiarioetan ezarritako dentsitate baxuko egoitza sektorea da (plan partziala, dagoeneko burututa dagoena, behin betiko onartu zuen irailaren 14ko 781/2000 Foru Aginduak, eta arautegia 2000ko urriaren 4an argitaratu zen ALHAOn, 115. zenbakian), espazio libreen sistema orokorreko F1-01 zona gehituta.

2.- Hirigintzako antolamendua.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoru finkatua.

b. Kalifikazio orokorra eta xehakatuak:

b.1 Lehengo SAUR: Plan Partzialean proposatutako antolamendua finkatu da, ñabardura hauek eginda:

i Zonak eta azpizionak P-4 eta P-5 planoetan ezarri dira. G4.01 zonaren kalifikazioa kirol ekipamenduko sistema orokorra da.

ii Eraikinetan P-5 planoan ageri diren fatxada lerroak errespetatu behar dira.

iii Plan Partzialean edo P-4 eta P-5 planoetan arautu gabeko guztian 1.5.2.7 artikuluan "A.52 azpizionetako (dentsitate baxua, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoa aplikatuko da, kasuan kasukoa eraikin motaren arabera.

b.2 F1.01 zona: Erabilera bakarria espazio libreena da; eraikintza debekaturik dago, are 1.3.1.17 artikuluan "Espazio libreen sistema orokorrari atxikitako espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak" ezarritakoa ere.

Beraz, eremua modu xehatuan antolatuta dago eta ez da behar garapen tresnarik.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada". Contiene las subzonas a61.01, a61.02 y a61.03.

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda: en los aspectos no regulados en este artículo regirá lo dispuesto:

i En el artículo 1.5.2.8."Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" si se construye una vivienda unifamiliar aislada.

ii En el artículo 1.5.2.9."Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" si se construye una vivienda bifamiliar.

iii En el artículo 1.5.2.10 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada" en el caso de almacenes, talleres o bodegas.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;30.

Artículo 2.1.1.8.- Norma particular del área LA.08, Baja densidad norte. Antiguo SAUR.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.08 se corresponde con el sector residencial de baja densidad desarrollado previsto por las Normas Subsidiarias (cuyo plan parcial, ya ejecutado, fue aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 781/2000, de fecha 14 de septiembre; su normativa fue publicada en el BOTHA número 115 del 4 de octubre de 2000) al que se le ha incorporado la Zona F1-01 del sistema general de espacios libres.

2.- Ordenación urbanística.

a. Clasificación del suelo: suelo urbano consolidado.

b. Calificación global y pormenorizada:

b.1 Del antiguo SAUR: se consolida la ordenación propuesta en el Plan Parcial con estas matizaciones:

i La zonificación y subzonificación es la reflejada en los planos P-4 y P-5. A este respecto la zona G4.01 tiene la calificación de sistema general de equipamiento deportivo.

ii La edificación respetará las líneas de fachada reflejadas en el plano P-5.

iii En lo no regulado en el Plan Parcial o en los planos P-4 y P-5 regirá lo establecido, según el tipo edificatorio correspondiente, en el artículo 1.5.2.7 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52 de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada".

b.2 De la zona F1.01: Se destina exclusivamente al uso de espacios libres, quedando prohibida cualquier intervención constructiva, incluidas las del artículo 1.3.1.17, "Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres".

En consecuencia, se entiende que está ordenado pormenorizadamente y no necesita ningún instrumento de desarrollo.

c. Eremuko sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua bereganatzeko.

Lurak Udalarenak direnez gero, F.1-01 zona Udalak urbanizatu behar du eta beraren kargura dira horrek eragiten dituen gastuak.

2.1.1.9. artikulua. LA.09 eremuko arau berezia (1561-1563 bitarteko lurzatiak eta 2962-2965 bitartekoak).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.09 eremuan Lantziegoko zeharbidearen ekialdeko lur batzuk sartu dira. Eremu honetako lurzatiek ez daukate herriko bideekin lotutako zuzeneko biderik; eremuak ez dauka antolamendu xehaturik. Arau Subsidiarioetako kalifikazioa: hiri lurzorua.

Antolamenduak dentsitate baxuko eraikinak sustatzen ditu. Hori dela eta, familia bakarrek etxebizitza bakartuak eta bi familiako etxebizitzak proposatzen dira; horrela hirigunea itxiko da eta trantsizioko eremu bat egongo da hirigunearen eta lurzoru urbanizaezinaren artean.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

Azalera, gutxi gorabehera: 6.624,66 m².

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera.

A6.01 zona bakarrik.

b.2 Baimendutako erabilera orokorrak

i Berezkoa: familia bakarrek etxebizitza bakartua.

ii Bateragarriak:

1) Bi familiarentzako etxebizitza.

2) Zona honetarako 1.3.2.5. artikuluan "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespina eta tolerantziak" ezarritako gainerako guztiak.

b.3 Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 1.450 m²t.

b.4 Gehieneko etxebizitza kopurua: 7

c. Antolamendu xehatua garatzeko araubidea.

c.1 Eremu honen antolamendu xehatua hiri antolamenduko plan berezi baten bidez ezarriko da.

c.2 Programazioa:

i Plan partziala 6 urteko epean onartuko da, Plan Orokorrak indarra hartzen duenetik hasita.

ii Urbanizazio jarduketarako programa 8 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik hasita.

1. Antolamendu xehatuaren gidalerroak, plangintza orokorrekoak.

a. Familia bakarrek etxebizitza bakartuen azalera, gutxienez: 600 m².

b. Bi familiarentzako etxebizitzaren lurzatiaren azalera, gutxienez: 800 m².

c. Eraikinen eta A-3220 errepideen arteko distantzia: P-5 planoan ezarritakoa.

2.1.1.10. artikulua. LA.10 eremuko arau berezia (irakaskuntzako sistema orokorra).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.10 eremuan irakaskuntzako ekipamendua dago: Ikastetxea.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera.

Eremu honetan G1.01 zona dago.

b.2 Erabilera orokorrak:

i Berezkoa: Irakaskuntzako ekipamendua.

ii Bateragarriak: gainerako ekipamendu publiko guztiak.

b.3 Gehieneko eraikigarritasuna: 1.5.2.13. artikuluan "Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak" ezarri da.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

c. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste.

Siendo los terrenos de titularidad municipal, la urbanización y asunción de su coste de la Zona F.1-01 corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 2.1.1.9.- Norma particular del área LA.09, Parcelas 1561 a 1563 y 2962 a 2965.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.09 comprende la bolsa de terreno existente al Este de la travesía de Lanciego. Se trata de un ámbito, en el que existen parcelas sin acceso directo a la vialidad pública, que carece de ordenación pormenorizada. En las Normas subsidiarias ahora revisadas está clasificado como suelo urbano.

La ordenación propicia unos tipos edificatorios de baja densidad, para lo cual se propone la vivienda unifamiliar aislada y la bifamiliar, como cierre del área urbana y transición al suelo no urbanizable.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbano

Superficie aproximada: 6.624,66 m².

b. Calificación Global.

b.1 Composición.

En esta Operación solo existe la zona A6.01.

b.2 Usos globales autorizados

i Característico: vivienda unifamiliar aislada.

ii Compatibles:

1) Vivienda bifamiliar.

2) El resto de los previstos para esta zona en el artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global".

b.3 Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 1.450 m²t.

b.4 Número máximo de viviendas: 7

c. Régimen de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

c.1 El ámbito se ordenará pormenorizadamente mediante un plan especial de ordenación urbana.

c.2 Programación:

i El plan parcial se aprobará en un plazo de 6 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

ii El programa de actuación urbanizadora se aprobará en un plazo máximo de 8 años partir de la aprobación definitiva del Plan General.

1. Directrices de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

a. Las parcelas de las viviendas unifamiliares aisladas tendrán una superficie mínima de 600 m².

b. Las parcelas de las viviendas bifamiliares tendrán una superficie mínima de 800 m².

c. Las edificaciones se retirarán de la carretera A-3220 la distancia indicada en el plano P-5.

Artículo 2.1.1.10.- Norma particular del área LA.10, Sistema general docente.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.10 corresponde al equipamiento docente: colegio.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición.

Este ámbito contiene la zona G1.01.

b.2 Usos globales:

i Característico: Equipamiento docente.

ii Compatibles: Cualquier otro equipamiento comunitario público.

b.3 Edificabilidad máxima: la señalada en el artículo 1.5.2.13. "Condiciones generales referentes a la edificación".

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Antolamendu zehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaren kategoria: urbanizazioaren bidez finkatutako lurzorua.

a.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio zehatua" planoan jasota dago.

a.2 G4.01 azpizonako erabilerak eta gainerako baldintzak: antolamenduak oraingo eraikinak finkatu ditu. Hemendik aurrera egiten diren eragiketetan hauexek aplikatuko dira: 1.5.2.13. artikulua "Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak" eta 1.5.2.14. artikulua "Erabilerei buruzko baldintza orokorrak". Erabilera bateragarria ezarri da: gizarte ekipamendu publiko guztiak.

2.1.1.11. artikulua. LA.11 eremuko arau berezia (kiroletako sistema orokorra).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.11 eremuan kirol ekipamendua dago: udal igerilekuak.

2. Antolamendu zehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera. Eremu honetan G4.01 zona dago.

b.2. Erabilera orokorrak:

i Berezkoa: kirol ekipamendua.

ii Bateragarriak: gainerako ekipamendu publiko guztiak.

b.3 Gehieneko eraikigarritasuna: 1.5.2.13. artikuluan "Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak" ezarri da.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu zehatua plan honetan dago.

3. Antolamendu zehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaren kategoria: urbanizazioaren bidez finkatutako lurzorua.

b. Kalifikazio zehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio zehatua" planoan jasota dago.

b.2 G4.01 azpizonako erabilerak eta gainerako baldintzak: antolamenduak oraingo eraikinak finkatu ditu. Hemendik aurrera egiten diren eragiketetan hauexek aplikatuko dira: 1.5.2.13. artikulua "Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak" eta 1.5.2.14. artikulua "Erabilerei buruzko baldintza orokorrak". Erabilera bateragarria ezarri da: gizarte ekipamendu publiko guztiak.

2.1.1.12. artikulua. LA.12 eremuko arau berezia (Lantziegoko zeharbidea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.12 eremua A-3220 errepidearen Lantziegoko zeharbideari dagokio.

Antolamendu zehatua P-4 planoan ezarri da. Eremu honetako jarduketetan Arabako Errepideei buruzko Foru Arauan xedatutakoa aplikatu behar da.

2.1.1.13. artikulua. LA.15 eremuko arau berezia (El Carrascal industriagunea, lehen fasea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.15 eremua lehen "El Carrascal" industria sektorea da (horren plan partziala, dagoeneko burututa dagoena, behin betiko onartu zuen uztailaren 30eko 778/2001 Foru Aginduak; arautegia ALHAOn argitaratu zen); F1-01 zona gehitu zaio, espazio libreen sistema orokorra.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoru finkatua.

b. Kalifikazio orokorra eta zehakatuak:

b.1 Lehengo SAUR: Plan Orokorrean onartutako plan partzialeko antolamendu osoa finkatu da. Araitu gabeko guztian 1.5.2.10 - 1.5.2.14 bitarteko artikuluetan ezarritakoa aplikatuko da, kasuan kasuko azpizonaren arabera.

b.2 F1.01 zona: Erabilera bakarra espazio libreena da; eraikintza debekaturik dago, are 1.3.1.17 artikuluan "Espazio libreen sistema orokorrari atxikitako espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak" ezarritakoa ere.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano: Suelo consolidado por la urbanización.

a.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2 Usos y demás condiciones aplicables en la subzona g4.01: la ordenación consolida las edificaciones actuales; para futuras intervenciones se estará a lo establecido en los artículos 1.5.2.13. "Condiciones generales referentes a la edificación" y 1.5.2.14. "Condiciones generales referentes a los usos", con la peculiaridad de que se permite como uso compatible cualquier otro equipamiento comunitario público.

Artículo 2.1.1.11.- Norma particular del área LA.11, Sistema General Deportivo.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.11 corresponde al equipamiento deportivo: piscinas municipales.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición. Este ámbito contiene la zona G4.01.

b.2. Usos globales:

i Característico: Equipamiento deportivo.

ii Compatibles: Cualquier otro equipamiento comunitario público.

b.3 Edificabilidad máxima: la señalada en el artículo 1.5.2.13. "Condiciones generales referentes a la edificación".

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano: Suelo consolidado por la urbanización.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en la subzona g4.01: la ordenación consolida las edificaciones actuales; para futuras intervenciones se estará a lo establecido en los artículos 1.5.2.13. "Condiciones generales referentes a la edificación" y 1.5.2.14. "Condiciones generales referentes a los usos" con la peculiaridad de que se permite como uso compatible cualquier otro equipamiento comunitario público.

Artículo 2.1.1.12.- Norma particular del área LA-12, Travesía de Lanciego.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.12 corresponde a la travesía de la carretera A-3220 a su paso por Lanciego.

El plano P-4 contiene su ordenación pormenorizada. Las actuaciones a realizar en el ámbito se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Norma Foral de Carreteras de Álava.

Artículo 2.1.1.13.- Norma particular de área LA-15, Industrial El Carrascal, (primera fase).

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.15 corresponde al antiguo sector industrial "El Carrascal" (cuyo plan parcial, ya ejecutado, fue aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 778/2001, de 30 de julio, cuya normativa fue publicada en el BOTHA) al que se le ha añadido la zona F1-01, del sistema general de espacios libres.

a. Clasificación del suelo: suelo urbano consolidado.

b. Calificación global y pormenorizada:

b.1 Del antiguo SAUR: el Plan General consolida íntegramente la ordenación del plan parcial aprobado. En las posibles determinaciones no reguladas por él regirán las contenidas en los artículos 1.5.2.10 a 1.5.2.14, según la subzona que corresponda.

b.2 De la zona F1.01: Se destina exclusivamente al uso de espacios libres, quedando prohibida cualquier intervención constructiva, incluidas las del artículo 1.3.1.17, "Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres".

Beraz, eremua modu xehatua antolatuta dago eta ez da behar garapen tresnarik.

c. Eremuko sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua bereganatzeko.

Lurak Udalarenak direnez gero, F.1-01 zona Udalak urbanizatu behar du eta beraren kargura dira horrek eragiten dituen gastuak.

2.1.1.14. artikulua. VI.01 eremuko arau berezia (hirigune historikoa).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

VI.01 eremuak xehetasunez antolatzen du Viñaspreko hirigune historikoa; historian zehar eratu den hiri ehuna iraurarazi nahi du. Horregatik, antolamenduaren oinarria bide bilbea eta kaleko eta plazako gune publiko tradizionalak osatzen dituzten eraikuntza motak aintzatestea eta mantentzea da.

Eraikinen fatxadak nahitaez atxikiko zaizkio bide lerrokadurari, VI.02 eremura igarotzeko modu gisa fatxadaren gehieneko lerro bat ezartzen den aldirietako kasuetan izan ezik.

2.- Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Eremuaren osaera.

A1.01 zona eta D8.01 zona (Jasokundearen Amaren eliza).

b.2 A1 zonetako erabilerak eta parametroak.

i Erabilerak orokorrak: 1.3.2.4. artikuluko ("Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa") 2. puntuan aurreikusitakoak.

ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 1.5.2.3. artikulutik "a.1 azpizonetako (antzinako hiriguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" eta P-5 planotik ondorioztatzen dena.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: aukerakoa.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

3.- Antolamendu xehakatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzoruaren kategoria:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehakatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Etxebizitzetarako azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak.

i a.51 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin, indarra izango dute "a.1 azpizonetako (antzinako hiriguneak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" izenburuko 1.5.2.3. artikuluko zehaztapenek eta P-5 planokoek.

ii Horniduretarako azpizonetan, hirigintza antolamenduak finkatu egiten ditu lehendik dauden eraikuntzak.

c. Gauzatzeko juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatua, eraikuntzako esku hartze gutzien sustatzaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzaileek 1.4.3.4. artikuluan

En consecuencia, se entiende que está ordenado pormenorizadamente y no necesita ningún instrumento de desarrollo.

c. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste.

Siendo los terrenos de titularidad municipal, la urbanización y asunción de su coste de la Zona F.1-01 corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 2.1.1.14.- Norma particular del área VI.01, Centro Histórico.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área VI.01 ordena pormenorizadamente el Centro Histórico de Viñaspre; pretende el mantenimiento del tejido urbano que se ha conformado a lo largo de la Historia. Por ello, la ordenación se basa en el reconocimiento y el mantenimiento de la trama viaria, los usos y los tipos edificatorios preexistentes que conforman los espacios públicos tradicionales de la calle y la plaza.

Las fachadas de los edificios deben adosarse obligatoriamente a la alineación viaria, salvo en algunos casos de la periferia para los que se marca una línea máxima de fachada como transición al área VI.02.

2.- Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición zonal.

Contiene las zonas A1.01 y D8.01 (parroquia de Nuestra Señora de la Asunción).

b.2. Usos y parámetros de las zonas A1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.24. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 2.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: las deducibles del artículo 1.5.2.3. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos" y el plano P-5.

iii Número máximo de viviendas: libre

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda.

i En las subzonas a.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.3. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51, de asentamientos antiguos urbanos" y en el plano P-5.

ii En las subzonas dotacionales la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los

("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria edo hornidura jarduketan hiri lurzoria gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

- c.2 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:
 i Bizitegitarako erabilerak 1,00.
 ii Erabilera bateragarriak 0,80.
 iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.15. artikulua. VI.02 eremuko arau berezia (lehenengo zabalgunea).

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

1. VI.02 eremuak xehetasunez antolatzen ditu hirigune historikoaren iparraldeko lurra; ez dago eraikinik ez urbanizaziorik. Hala ere, plan honetan Arau Subsidiarioetan ezarritako sailkapenari eustean hautatu da.

Antolamendurako eraikin mota nagusia familia bakarreko etxebizitza bakartua izatea proposatzen da; nolahi ere, bi familiarentzako etxebizitzak eta pabiloi eta upeltegi txikiak ere onartzen dira.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapanak lurzoruaren kategoriaran arbera:

a. Urbanizazioaren bidez finkatuta ez dagoen hiri lurzoria; jarduketa integratuko AR-06 – AR-18 bitarteko esparruak.

b. Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

c. Finkatutako lurzoria.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapanak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Zonak: A6.01 - A6.03 bitartekoak.

b.2 Baimendutako erabilera orokorrak:

i Berezkoa: Bi familiarentzako etxebizitza.

ii Bateragarriak:

1) Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) Pabiloiak eta upeltegiak.

b.3 Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra ganean: 0,60 m²t/m²s.

b.4 Gehieneko etxebizitza kopurua: 1.5.2.8. artikuluan "a.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" eta 1.5.2.9. artikuluan "a.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan baimendutako mota bakoitzerako ezarritako gutxieneko lurzatiaren azaleraren arabera kalkulatu behar dira.

b.5 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikulua arbera jabari publikorako laga behar diren lursailek hirigintza eraikigarritasunak eta lurzatiaren azalera eta kopurua zenbatzeko balioko dute.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

d. Programatzeko eta gauzatzeko araubidea.

Urbanizazio jarduketaren programak 8 urteko epean onartuko dira, plan honen behin betiko onarpenak indarra hartzen duenetik hasita.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapanak.

a. Hiri lurzoruaren kategoria: hirigintzaren bidez finkatu gabea.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago. A61.01 eta A61.02 azpizonak daude, eta tokiko bideetakoak.

b.2 Erabilera baimenduak:

i Berezkoa: bi familiako etxea.

ii Bateragarriak:

1) Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) Pabiloiak eta upeltegiak.

b.3 Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra ganean: 0,60 m²t/m²s.

deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

Artículo 2.1.1.15.- Norma particular del área VI.02, Primera expansión.

I. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. El área VI.02 ordena pormenorizadamente los terrenos situados al norte del Centro Histórico; en realidad son terrenos carentes totalmente de edificación y urbanización. No obstante, clasificados en las Normas subsidiarias como suelo urbano este Plan opta por mantener tal clasificación.

La ordenación propone como tipo edificatorio principal la vivienda unifamiliar aislada como uso característico si bien también se acepta la vivienda bifamiliar y los pequeños pabellones y bodegas.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en

a. Suelo urbano no consolidado por la urbanización, que está formado por el ámbito de la actuación integrada AR-06 a AR-18.

b. Suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

c. Suelo consolidado.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbano.

b. Calificación Global.

b.1 En esta Operación existen las zonas A6.01 a A6.03.

b.2 Usos globales autorizados:

i Característico: Vivienda bifamiliar.

ii Compatibles:

1) Vivienda unifamiliar aislada.

2) Pabellones y bodegas.

b.3 Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,60 m²t/m²s.

b.4 Número máximo de viviendas: los derivados del tamaño mínimo de parcela por vivienda establecidos en los artículos 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" y 1.5.2.9. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" para cada uno de los tipos autorizados.

b.5 Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público, servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

d. Régimen de programación y ejecución.

Los programas de actuación urbanizadora se aprobarán en el plazo de 8 años computados a partir de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de este Plan.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano: No consolidado por la urbanización.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada". Contiene las subzonas a61.01 y a61.02 y las correspondientes de la vialidad local.

b.2 Usos autorizados:

i Característico: vivienda bifamiliar.

ii Compatibles:

1) Vivienda unifamiliar aislada.

2) Pabellones y bodegas.

b.3 Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,60 m²t/m²s.

b.4 Gehieneko etxebizitza kopurua: 1.5.2.8. artikuluan "a.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" eta 1.5.2.9. artikuluan "a.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan baimendutako mota bakoitzerako ezarritako gutxieneko lurzatiaren azaleraren arabera kalkulatu behar dira.

b.5 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikulua arabera jabari publikorako laga behar diren lursailek hirigintza eraikigarritasunak eta lurzatiaren azalera eta kopurua zenbatzeko balioko dute.

c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Kategoría honetan jarduketa integratuko AR-06 - AR-18 bitarteko eremuak sartzen dira. Jarduketa integratu bakoitza katastroko lurzati bati dagokio, kudeaketa errazteko.

c.2 Jarduketa integratu bakoitzak egikaritze unitate bat hartzen du.

c.3 Jarduteko sistemak urbanizazio programetan ezarriko dira.

c.4 Haztapan koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

c.5 Lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak. Esparruaren gauzatzea sustatzen dutenek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 25. artikuluan ezarritako betebeharrak.

III. Hiri lurzoru finkatuari eta eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzko zehaztapanak.

1. Antolamendu xehatuaren zehaztapanak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoru.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera. Eremu honetan A61.04 eta A61.05 bitarteko zonak daude.

b.2 Erabilera baimenduak:

i Berezkoa: bi familiarentzako etxea.

ii Bateragarriak:

1) Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak.

b.3 Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,60 m²s/m²l. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikulua arabera jabari publikorako laga behar diren lursailek hirigintza eraikigarritasunak eta lurzatiaren azalera eta kopurua zenbatzeko balioko dute.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapanak.

a. Hiri lurzoruaren kategoría:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoría du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den eanean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoría hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Etxebizitzetarako azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak: artikulua honetan arautu gabeko guztian ondokoak aplikatuko dira:

i Familiabakarreko etxebizitza bakarra eraikiz gero, 1.5.2.8. artikulua "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

b.4 Número máximo de viviendas: los derivados del tamaño mínimo de parcela por vivienda establecidos en los artículos 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" y 1.5.2.9. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" para cada uno de los tipos autorizados.

b.5 Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público, servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Esta categoría de suelo comprende los ámbitos de actuación integradas numerados del AR-06 al AR-18. Dada la peculiaridad de la cada actuación integrada coincide con una parcela catastral, a fin de facilitar su gestión.

c.2 Cada actuación integrada comprende una unidad de ejecución.

c.3 Los sistemas de actuación serán fijados en los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

c.4 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

c.5 Cargas de cesión de terrenos y urbanización. Los promotores de la ejecución del ámbito deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 25 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

III. Determinaciones del Suelo urbano consolidado y Suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición. Este ámbito contiene las zonas a61.04 y a61.05

b.2 Usos autorizados:

i Característico: vivienda bifamiliar.

ii Compatibles:

1) Vivienda unifamiliar aislada.

2) Almacenes, talleres o bodegas.

b.3 Edificabilidad urbanística máxima: 0,60 m²t/m²s. Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público, servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda: en los aspectos no regulados en este artículo regirá lo dispuesto:

i En el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" si se construye una vivienda unifamiliar aislada.

ii Bi familiako etxebizitza eraikiz gero, 1.5.2.9. artikulua "A.62 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, bi familiako etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

iii Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak eraikiz gero, 1.5.2.10. artikulua "B.12 azpizonetako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra".

c. Gauzatzeko juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku hartze guztien sustatzaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzaileek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru edo hornidura jarduketan hiri lurzoru gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapen koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilera bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.1.16. artikulua. AS.01 eremuko arau berezia (Assa).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

AS.01 eremuan hiru azpiero daude. Eremu honek xehetasunez antolatzen du Assa auzoa, A-3220 errepidearen (Assa - Kripan) eta A-124 errepidearen (Logroño - Gasteiz) ondoan dagoena. Azken hamarkadetan denetarioko egoitza eraikinak egin dira.

Antolamenduak dauden eraikinak eta luzartiak finkatzen ditu eta hemendik aurrera familia bakarreko etxebizitzak eraikitzea proposatzen da.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoru.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera.

Eremu honetan zona hauek daude: A4.01, A6.01, A6.02 eta E11 (A-3220 errepidearen ondoan).

b.2 A4 zonako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak:

1) Berezkoa: familia askorentzako etxea.

2) Bateragarriak: ez da onartzen.

ii Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: oraingoa finkatu da. Gehienez ehuneko 10 gehitu daiteke zerbitzuetarako eta erabilera osagarrietarako.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: oraingoa.

b.3 A6 zonetako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak:

1) Berezkoa: bi familiarentzako etxea.

2) Bateragarriak:

a) Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

b) 1.3.2.4. artikuluan "Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa" zona honetarako aurreikusten diren gainerakoak.

ii Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: aurrean aipatutako artikuluan ezarritakoaren ondoriozkoak.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: kopuru hau kalkulatzeko 1.5.2.8. artikuluan "a.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritako parametroak batera aplikatuta behar dira, edo 1.5.2.9. artikuluan "a.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritakoak, bi familiarentzako etxebizitza hautatuz gero.

ii En el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" si se construye una vivienda bifamiliar.

iii En el artículo 1.5.2.10. "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada" en el caso de almacenes, talleres o bodegas.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 A esos efectos, se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

Artículo 2.1.1.16.- Norma particular del área AS-01, Assa.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área discontinua AS.01 (compuesta por tres subámbitos) ordena pormenorizadamente el barrio de Assa, situado junto a la carretera A-3220 (Assa a Kripan) y la A-124 (Logroño a Vitoria), y en los que en las últimas décadas se han asentado edificaciones residenciales de tipología diversa.

La ordenación consolida la edificación y parcelación preexistente, y propone para las nuevas edificaciones la vivienda unifamiliar aislada.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbano.

b. Calificación Global.

b.1 Composición.

Este ámbito contiene las zonas A4.01; A6.01, A6.02 y E11 (acera de la carretera A-3220).

b.2 Usos y parámetros de la zona A4.

i Usos globales:

1) Característico: vivienda plurifamiliar.

2) Compatibles: no se admiten.

ii Edificabilidad urbanística máxima: Queda consolidada la edificabilidad preexistente: Solo se admitirá la ampliación hasta un 10 por ciento de aquella siempre y cuando se destine a usos servidores y auxiliares.

iii Número máximo de viviendas: el preexistente.

b.3 Usos y parámetros de las zonas A6

i Usos globales:

1) Característico: vivienda bifamiliar.

2) Compatibles:

a) Vivienda unifamiliar aislada.

b) El resto de los previstos para esta zona en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico".

ii Edificabilidad urbanística máxima: las resultantes del artículo citado.

iii Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación conjunta de los parámetros del artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada", o del 1.5.2.9. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" si se opta por la vivienda bifamiliar.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri lurzorua kategoria:

a.1 Arau orokor gisa eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 A.61 egoitza azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin: 1.5.2.8. artikuluan "A.61 azpizonetako (dentsitate oso baxuko eraikuntzak, familia bakarreko etxebizitzak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira. Azpizona hauetarako bi familiako etxebizitza hautatzen bada eraikin mota nagusizat, 1.5.2.9. artikuluan "A.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" ezarritako baldintzak bete beharko dira.

b.3 Etxebizitzetarako a.41 azpizonako erabilerak eta gainerako baldintzak: oraingo antolamendua oso-osorik finkatu da; eraikigarritasuna ehuneko 10 gehitu daiteke zerbitzuetarako eta erabilerari osagarrietarako. Horrelakoetan eraikinek solairu bat bakarrik eduki dezakete eta gutxienez 25 metrora egon behar dira galtzaden kanpoko lerrotik eta 5 metrora gainerako mugetatik.

b.4 d.8 azpizonako erabilerak eta gainerako baldintzak: 1.5.2.11. artikuluan "Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak" eta 1.5.2.12. artikuluan "Erabilerari baimenduei buruzko baldintza orokorrak" ezarritako parametroak eta baldintzak aplikatuko dira.

c. Gauzatzeko juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidura publikoetarako lur lagapenaren eta urbanizazioaren kargak.

i Hiri lurzoru finkatua, eraikuntzako esku hartze guztien sustatzaileek osorik bete beharko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak.

ii Hala ere, aurreko a.2 paragrafoan adierazitakoaren arabera (eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen lurzoruari buruzkoa da), hala behar denean, lurren sustatzaileek 1.4.3.4. artikuluan ("Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru edo hornidura jarduketan hiri lurzoru gauzatzeko araubidea") ezarritako betebeharrak izango dituzte.

c.2 Haztapen koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak 1,00.

ii Erabilerari bateragarriak 0,80.

iii Sestra azpiko erabilerak 0,30.

2.1.2. kapitulua.- Lurzoru urbanizagarriko antolamendu xehatuko esparruak.

2.1.2.1. artikulua. LA.13 eremuko arau berezia (etxebizitza sektorea, ipar-mendebaldea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.13 eremuan LA.01 eremuaren iparraldeko lurra sartu dira. Eremu honen sailkapenak eta kalifikazioak udalerriaren iparraldeko zabal-kundea osatuko da.

Antolamenduak dentsitate baxuko eraikinak sustatzen ditu. Hori dela eta, ilaran atxikitako etxeak eta familia bakarreko etxebizitzak proposatzen dira; horrela hirigunea itxiko da eta trantsizioko eremu bat egongo da hirigunearen eta lurzoru urbanizaezinen artean.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda a.61, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada". En el supuesto de que en esas subzonas se opte por el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar regirán las condiciones contenidas en el artículo 1.5.2.9.-"Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar".

b.3 Usos y demás condiciones aplicables en la subzona de vivienda a.41: queda consolidada íntegramente la ordenación preexistente, con la particularidad de que se podrá ampliar un 10 por ciento su edificabilidad para usos servidores y auxiliares: En este supuesto los edificios solo podrán tener una planta y deberán separarse 25 de la línea exterior de las calzadas y 5 m del resto de los linderos.

b.4 Usos y demás condiciones aplicables en la subzona d.8: serán de aplicación los parámetros y condiciones fijadas en el artículo 1.5.2.11. "Condiciones generales referentes a la edificación" y 1.5.2.12. "Condiciones generales referentes a los usos autorizados".

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación".

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,30.

Capítulo 2.1.2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.1.2.1.- Norma particular del sector LA.13, Sector residencial noroeste.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.13 comprende la bolsa de terreno existente al norte de la LA.01. Con la clasificación y calificación de este ámbito se completa la expansión de la localidad por su lado norte.

La ordenación propicia unos tipos edificatorios de baja densidad, para lo cual se propone la vivienda adosada en hilera y la vivienda unifamiliar aislada, como cierre del área urbana y transición al suelo no urbanizable.

Camino del Pago deritzon bidearen mendebaldean 415, 417, 418, 419, 420, 421, 452 eta 454 lurzatiak daude.. Horiez gainera F1.01 zona ere badago (4.041,10 m²).

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 A6.01 zona.

b.11 Baimendutako erabilera orokorrak

i Berezkoa: bi familiarentzako etxea.

ii Bateragarriak:

1) Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) 1.3.2.4. artikuluan "Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa" zona honetarako aurreikusten diren gainerakoak.

b.12 Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 16.730 m²t.

b.13 Gehieneko etxebizitza kopurua: 85

b.2 F1.01 zona. 1.3.1.17. artikuluan "Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden eta baimentzen diren instalazio eta erakuntzak" ezarritako erabileretarako da.

c. Antolamendu xehakutua eta programazioa garatzeko araubidea.

c.1 Plan partziala 6 urteko epean onartuko da, Plan Orokorrak indarra hartzen duenetik hasita.

c.2 Eremu honetan AR-19 jarduketa integratua gauzatuko da.

c.3 Urbanizazio jarduketarako programa 8 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik hasita.

d Eremuko sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua bereganatzeko.

F1.01 zona jarduketa integratuaren esparruan dago lurra esku-ratzeko, jarduketa burutzeko eta kostuak bereganatzeko.

3. Antolamendu xehatuaren gidalerroak, plangintza orokorrekoak.

P-4 planoko antolamendua orientatiboa da; plan partzialean zehatz-mehatz ezarriko da ondoko murrizpenekin:

a. Hegoaldean, hirigunearen ondoko lurretan, ondoko azpizonetako berezko erakinak egin behar dira nahitaez: a.51 azpizona (1.5.2.6. artikulua "a.51 azpizonetako (dentsitate baxua, eraikuntza irekia) eraikuntzari eta erabilerrari buruzko ordenantza orokorra") edo a.52 azpizona (1.5.2.7. artikulua "a.52 azpizonetako (dentsitate baxua, atxikitako edo ilarako eraikinak) eraikuntzari eta erabilerrari buruzko ordenantza orokorra"). Sektoreko gainerako lurretan familia bakarreko etxebizitza bakartuak edo bi familiarentzakoak egin daitezke.

b. Familia bakarreko etxebizitza bakartuen azalera, gutxienez: 800 m².

c. Bi familiarentzako etxebizitzaren lurzatiaren azalera, gutxienez: 1200 m².

2.1.2.2. artikulua. LA-15 sektoreko arau berezia (industria sektorea, El Carrascal - iparralde poligonoaren zabalkuntza).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.15 sektoreak El Carrascal industria poligonoaren zabalguneko biltegi eta lantegi txikiak jarduerak arautzen ditu.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera: Industri orokorreko B1.01, B2.02 eta B1.03 zonak, bide komunikazioen sistema orokorreko E11.01 eta E12.01 zonak eta espazio libreen sistema orokorreko F1.01 zona.

b.2 B.1 zonak:

i B1 zonetan baimendutako erabilera orokorrak.

1) Berezkoa: industria bakartua.

2) Bateragarriak: "Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa" izenburuko 1.3.2.4. artikuluko 6. puntuan zona honetarako aurreikusten diren gainerakoak.

La parte del ámbito situada al oeste del Camino del Pago comprende exclusivamente las parcelas rústicas 415, 417, 418, 419, 420, 421, 452 y 454. Además, contiene la zona F1.01, de 4.041,10 m².

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado.

b. Calificación Global.

b.1 Zona A6.01.

b.11 Usos globales autorizados

i Característico: vivienda bifamiliar.

ii Compatibles:

1) Vivienda unifamiliar aislada.

2) El resto de los usos previstos para esta zona en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico".

b.12 Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 16.730 m²t.

b.13 Número máximo de viviendas: 85

b.2 Zona F1.01. Destinada a los usos previstos en el artículo 1.3.1.17 Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación pormenorizada y de la programación.

c.1 El plan parcial se aprobará en un plazo de 6 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

c.2 Este ámbito comprende la actuación integrada AR-19

c.3 El programa de actuación urbanizadora se aprobará en un plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

d Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste.

La Zona F.1-01 queda incluida dentro de la actuación integrada a efectos de la obtención, ejecución y asunción del coste.

3. Directrices de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

La ordenación reflejada en el plano P-4 es orientativa; el plan parcial aportará el diseño preciso de la misma con las siguientes limitaciones:

a. Es obligatoria disponer en la parte Sur adyacente al Centro Histórico edificaciones propias de las subzonas a.51 (artículo 1.5.2.6. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51. De edificación de baja densidad, de edificación abierta") o a.52 (artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52. De edificación de baja densidad, de edificación adosada o en hilera"). En el resto del sector se podrá optar por edificios de vivienda unifamiliar aislada o bifamiliar

b. Las parcelas de las viviendas unifamiliares aisladas tendrán una superficie mínima de 800 m².

c. Las parcelas de las viviendas bifamiliares tendrán una superficie mínima de 1200 m² por edificio.

Artículo. 2.1.2.2.- Norma particular del sector LA-15, Sector industrial, ampliación de El Carrascal - norte.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.15 se dirige a regular las actividades que pueden llevarse a cabo en el área industrial de almacenes y pequeños talleres, existente en la ampliación del Carrascal (Polígono Industrial El Carrascal).

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbanizable.

b. Calificación Global.

b.1 Composición: en esta Operación contiene las zonas B1.01, B2.02 y B1.03, de industria común, E11.01 y E12.01, de sistema general de comunicaciones viarias, y F1.01, de sistema general de espacios libres.

b.2 Zonas B.1:

i Usos globales autorizados en las zonas B1.

1) Característico: industria aislada.

2) Compatibles: el resto de los previstos para esta zona en el punto 6 del artículo 1.3.2.4 "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico".

ii Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 0,60 m²s/m²l.

b.2 E11 eta E12 zonak: komunikazioetarako eta garraioetarako baino ezin dira erabili.

c. Antolamendu xehakaturia eta programazioa garatzeko araubidea.

c.1 Plan partziala 6 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra indarra hartzen duenetik hasita.

c.2 Eremu honetan AR-21 jarduketa integratua gauzatuko da.

c.3 Urbanizazio jarduketarako programa 8 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik hasita.

2.1.2.3. artikulua.- LA-16 sektoreko arau berezia (industria sektorea, El Carrascal –hegoaldea poligonoaren zabalkuntza).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA. 16 area ondoko udalerriko, alegia, Guardiako Malpica izeneko lurzoru urbanizagarriarekin batera garatuko da, dagokion plan partziala idazten denean.

2. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera: Industri orokorreko B1.01, B2.02 eta B1.03 zonak, bide komunikazioen sistema orokorreko E11.01 eta E12.01 zonak eta espazio libreen sistema orokorreko F1.01 zona.

b.2 B.1 zonak:

i. B1 zonetan baimendutako erabilera orokorrak.

1) Berezkoa: industria bakartua.

2) Bateragarriak: "Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten zona moten definizioa" izenburuko 1.3.2.4. artikuluko 6. puntuan zona honetarako aurreikusten diren gainerakoak.

ii. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean: 0,60 m²s/m²l.

b.2 E11 eta E12 zonak: komunikazioetarako eta garraioetarako baino ezin dira erabili.

c. Antolamendu xehakaturia eta programazioa garatzeko araubidea.

Aipatu den bezala, sektore hau ondoko udalerriko, alegia, Guardiako Malpica izeneko sektorearekin batera garatuko da.

3. LIBURUA. HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK.

TITULU BAKARRA

3.1.1. kapitulua.- Elementu katalogatuen sailkapena.

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa.

Plan honetako zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko Legearen 76. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, kapitulu honetan jasotzen den katalogoa formulatzen da, eta bertan, udalerrian dauden elementu eraiki eta naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela-eta esku hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

Halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.1 e) eta 56.1 g) artikuluetan eskatzen den babes araudia ematen da, katalogatutako elementuetan aplikatzeko.

3.1.1.2. artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa.

Udalak udalerriko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat formulatu ahal du titulu honetan jasotzen den babes araudia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri zehatzak definituko ditu, eta horrez gain, horietan esku hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

Halaber, Plan Bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena aldatu ahal du.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,60 m²t/m²s.

b.2 Zonas E11 y E12: se destinan exclusivamente al uso de comunicaciones y transportes.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación pormenorizada y de la programación.

c.1 El plan parcial se aprobará en un plazo de 6 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

c.2 Este ámbito comprende la actuación integrada AR-21.

c.3 El programa de actuación urbanizadora se aprobará en un plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Artículo. 2.1.2.3.- Norma particular del sector LA-16, Sector industrial, ampliación de El Carrascal - sur.

1. Criterios y Objetivos de Ordenación.

El área LA.16 se desarrollará conjuntamente con el Suelo Urbanizable del municipio vecino de Laguardia, denominado Malpica, cuando se redacte el pertinente Plan Parcial.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: urbanizable.

b. Calificación Global.

b.1 Composición: en esta Operación contiene las zonas B1.01, B2.02 y B1.03, de industria común, E11.01 y E12.01, de sistema general de comunicaciones viarias, y F1.01, de sistema general de espacios libres.

b.2 Zonas B.1:

i Usos globales autorizados en las zonas B1.

1) Característico: industria aislada.

2) Compatibles: el resto de los previstos para esta zona en el punto 6 del artículo 1.3.2.4 "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico".

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,60 m²t/m²s.

b.2 Zonas E11 y E12: se destinan exclusivamente al uso de comunicaciones y transportes.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación pormenorizada y de la programación.

Como ya se ha mencionado, este Sector se desarrollará en conjunto con el Sector denominado Malpica del municipio vecino de Laguardia.

LIBRO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES.

TÍTULO ÚNICO

Capítulo 3.1.1.- Clasificación de los elementos catalogados.

Artículo 3.1.1.1.- Formulación del Catálogo.

Como documento complementario de las determinaciones del presente Plan, y de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se formula el Catálogo, que contiene la enumeración de los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal, que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Así mismo, se aporta la normativa de protección exigida en el artículo 53. 1 e) y en el 56. 1 g) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de aplicación en cada elemento catalogado.

Artículo 3.1.1.2.- Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado.

El Ayuntamiento podrá formular un plan especial de protección del patrimonio catalogado del Término Municipal, con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente Título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de intervención en ellos.

Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y los espacios catalogados.

3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena.

Katalogatutako elementuen babes araudia aplikatzeko, ondorengo sailkapena ezartzen da:

1. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.
 - a. Intereseko ondasun kalifikatuak edo kalifikagarriak.
 - b. Intereseko ondasun inbentariatuak edo inbentariagarriak.
 - c. Udal babesaren duten intereseko ondasunak.
 - d. Ondare elementu txikiak.
2. Interes arkeologikoko ondarea.
 - a. Ustezko arkeologia zonak.
3. Natur intereseko ondarea.

3.1.2. kapitulua.- Katalogoa.**3.1.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak eta kalifikagarriak.**

Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa kalifikatu dituenak, edo balio berezia izateagatik kalifika ditzakeenak.

3.1.2.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun inbentariatuak eta inbentariagarriak.

Kategoria honetan sartu dira historia eta arte ondarearen babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa inbentarioan sartu dituenak, edo balio berezia izateagatik inbentarioan sar daitezkeenak. Hona zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

1. San Azisklo eta Santa Viktoriaren eliza. Lantziego
2. Alorreko Andre Maria basiliza. Lantziego
3. Iturria – Aska – Ikuztokia: Calvo Sotelo z/g. Lantziego
4. Armendarizko markesaren jauregia. Lantziego
5. Etxea: Alarilla, 1-3. Lantziego
16. Plazako aurkupeak 4-6-8. Lantziego
17. Etxea: Plaza 2. Lantziego
20. Etxea: Plaza, 1. Lantziego
24. Casa Mayor, 13. Lantziego
26. Lantziegoko Udalaren olio errota. Lantziego
10. Jasokundearen eliza . Viñaspre

3.1.2.3. artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak.

Artikulu honetan jasotzen da interes historikoa eta arkitektonikoa daukaten ondasunen zerrenda, eta sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babestea interesgarritzat jotzen diren ondasunak dira. Hona zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

30. Zubia, pasalekua, gaztelua. Assa
6. Etxea: Alarilla, 2-4 . Lantziego
9. Etxea: Alarilla, 21. Lantziego
11. Etxea: Alarilla, 34-36. Lantziego
12. Etxea: San Antonio, 10. Lantziego
13. Etxea: San Antonio, 1. Lantziego
14. Etxea: Plaza, 10. Lantziego
15. Etxea: Alarilla, 52. Lantziego
18. Etxea: Calvo Sotelo, 6. Lantziego
19. Etxea: Carnicerías, 9. Lantziego
22. Etxea: Olmo, 30. Lantziego
23. Etxea, Sebastián Iradier Salaverri jaunarena. Lantziego
25. Etxea: El Planillo, 2. Lantziego
32. Etxea: Planilla, 5-7. Lantziego
33. Etxea: Plaza El Cuartel, 1. Lantziego
34. Erroilua. Lantziego
35. Etxea: Alarilla, 16. Lantziego
36. Etxea: Alarilla, 28. Lantziego
37. Etxea: Alarilla, 9. Lantziego
38. Etxea: Alarilla, 38. Lantziego
39. Etxea: Alarilla, 54. Lantziego
40. Udaletxe zaharra. Lantziego
41. Etxea: Cuatro Cantones, 1. Lantziego
44. Etxea: Moral Alto, 16. Lantziego
7. Etxea: Moral Alto, 4. Viñaspre

Artículo 3.1.1.3.- Clasificación de los elementos catalogados.

A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados se establece la siguiente clasificación:

1. Patrimonio de Interés Histórico y Arquitectónico.
 - a. Bienes de Interés Calificados o Calificables.
 - b. Bienes de Interés Inventariados o Inventariables.
 - c. Bienes de Interés de Protección Municipal.
 - d. Elementos Menores Patrimoniales.
2. Patrimonio de Interés Arqueológico.
 - a. Zonas de Presunción Arqueológica.
3. Patrimonio de Interés Naturalístico.

Capítulo 3.1.2.- Catálogo.**Artículo 3.1.2.1.- Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico Calificados y Calificables.**

En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural calificados por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico o, en atención a su especial valor, calificables.

Artículo 3.1.2.2.- Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico Inventariados o Inventariables.

En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico o, en atención a su especial valor, inventariables. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

1. Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria. Lanciego
2. Ermita de Nuestra Señora del Campo. Lanciego
3. Fuente – Abrevadero – Lavadero Calvo Sotelo s/n. Lanciego
4. Palacio de la Marquesa de Armendariz. Lanciego
5. Casa Alarilla, 1-3. Lanciego
16. Soportales la Plaza 4-6-8. Lanciego
17. Casa la Plaza, 2. Lanciego
20. Casa la Plaza, 1. Lanciego
24. Casa Mayor, 13. Lanciego
26. Trujal Municipal de Lanciego. Lanciego
10. Iglesia de la Asunción . Viñaspre

Artículo 3.1.2.3.- Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico de Protección Municipal.

Este artículo recoge el listado de los bienes de interés histórico-arquitectónico que, sin estar calificados ni inventariados, su protección se considera de interés. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

30. Puente Paso Castillo. Assa
6. Casa Alarilla, 2-4 . Lanciego
9. Casa Alarilla, 21. Lanciego
11. Casa Alarilla, 34-36. Lanciego
12. Casa San Antonio, 10 Lanciego
13. Casa San Antonio, 1. Lanciego
14. Casa la Plaza, 10. Lanciego
15. Casa Alarilla, 52 Lanciego
18. Casa Calvo Sotelo, 6. Lanciego
19. Casa Carnicerías, 9. Lanciego
22. Casa del Olmo, 30. Lanciego
23. Casa de D. Sebastián Iradier Salaverri. Lanciego
25. Casa el Planillo, 2. Lanciego
32. Casa Planilla, 5-7. Lanciego
33. Casa Plaza El Cuartel, 1. Lanciego
34. Rollo. Lanciego
35. Casa Alarilla, 16. Lanciego
36. Casa Alarilla, 28. Lanciego
37. Casa Alarilla, 9. Lanciego
38. Casa Alarilla, 38. Lanciego
39. Casa Alarilla, 54 Lanciego
40. Antiguo Ayuntamiento Lanciego
41. Casa Cuatro Cantones, 1 Lanciego
44. Casa Moral Alto, 16 Lanciego
7. Casa Moral Alto, 4 Viñaspre

8. Etxea: Moral Alto, 18. Viñaspre
 27. Errota, Viñaspre goikoa (olio errota zaharra)
 28. Errota, Viñaspre behekoa
 29. Zubia: Vallarmen. Viñaspre
 42. Etxea: Plaza, 16. Viñaspre
 43. Etxea: Moral Alto, 14. Viñaspre
 45. Etxea: La Fuente, 13. Viñaspre
 46. Etxea: La Fuente, 15. Viñaspre

3.1.2.4. artikulua. Ondare elementu txikiak.

1.- Artikulu honetan ondare elementu txikien zerrenda jaso da.

8. Casa Moral Alto, 18 Viñaspre
 27. Molino de Viñaspre de arriba (antiguo trujal)
 28. Molino de Viñaspre de abajo
 29. Puente Vallarmen Viñaspre
 42. Casa la Plaza, 16 Viñaspre
 43. Casa Moral Alto, 14 Viñaspre
 45. Casa de La Fuente, 13 Viñaspre
 46. Casa de La Fuente, 15 Viñaspre

Artículo 3.1.2.4.- Elementos Menores Patrimoniales.

1.- Este artículo recoge el listado de los Elementos Menores Patrimoniales.

HERRIA	KODEA	IZENA	KONTSERBAZIOA	PIC
Assa	LAN-6	Erlategia	Ru	299
Assa	LAN-432	Assako errota. Assako beste errota batzuk	D	
Assa	LAN-434	Mantibleko zubia	Ru	194
Lantziego	LAN-1	Erlategia	Re	299
Lantziego	LAN-3	Erlategia	B	299
Lantziego	LAN-4	Erlategia	Ru	299
Lantziego	LAN-5	Etxola-Erlategia	B	254
Lantziego	LAN-7	Erlategia	B	299
Lantziego	LAN-8	Erlategia	Ru	299
Lantziego	LAN-14	Etetxoa	B	467
Lantziego	LAN-30	Etetxoa	B	467
Lantziego	LAN-84	Etxola	B	439
Lantziego	LAN-119	Etxola	B	467
Lantziego	LAN-121	Etxola	B	467
Lantziego	LAN-125	Etetxoa	B	467
Lantziego	LAN-126	Etetxoa eta mahastizaintzako etxolak	Re	467
Lantziego	LAN-136	Etxola	Re	467
Lantziego	LAN-145	Etxola	B	467
Lantziego	LAN-150	Etxola	Re	467
Lantziego	LAN-166	Etetxoa	Re	467
Lantziego	LAN-170	Hormatxoa-aterpea	Re	468
Lantziego	LAN-183	Etetxoa	B	468
Lantziego	LAN-192	Etetxoa	M	440
Lantziego	LAN-204	Etetxoa	B	468
Lantziego	LAN-208	Aterpea	B	
Lantziego	LAN-217	Etxola eta eskorta (etxola bikoitza)	B	468
Lantziego	LAN-224	Etxola	M	468
Lantziego	LAN-227	Etxola	B	
Lantziego	LAN-233	Etxola	B	468
Lantziego	LAN-245	Etxola	B	468
Lantziego	LAN-246	Etxola	B	441
Lantziego	LAN-247	Etxola	B	468
Lantziego	LAN-253	Etxola	B	468
Lantziego	LAN-255	Etxola	M	468
Lantziego	LAN-263	Etxola	B	468
Lantziego	LAN-270	Etxola	B	468
Lantziego	LAN-274	Etetxoa	B	469
Lantziego	LAN-342	Etxola	M	442
Lantziego	LAN-355	Ukuilua	Ru	
Lantziego	LAN-356	Ukuilua	B	304
Lantziego	LAN-357	Ukuilua	B	304
Lantziego	LAN-358	Ukuilua	B	304
Lantziego	LAN-359	Etxola eta ukuilua	B	258
Lantziego	LAN-360	Ukuilua	B	304
Lantziego	LAN-361	Ukuilua	Ru	
Lantziego	LAN-362	Ukuilua	M	304
Lantziego	LAN-363	Ukuilua, teilerari atxikitako biltegia	M	
Lantziego	LAN-365	Ukuilua	Ru	
Lantziego	LAN-367	Ukuilua	B	304
Lantziego	LAN-369	Ukuilua	B	304
Lantziego	LAN-370	Ukuilua	Ru	304
Lantziego	LAN-372	Ukuilua	Ru	304
Lantziego	LAN-373	Ukuilua	Ru	304
Lantziego	LAN-374	Ukuilua	Ru	304

LOCALIDAD	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CONSERVACIÓN	PIC
Assa	LAN-6	Abejera	Ru	299
Assa	LAN-432	Molino de Assa. Otros molinos en Assa	D	
Assa	LAN-434	Puente de Mantible	Ru	194
Lanciego	LAN-1	Abejera	Re	299
Lanciego	LAN-3	Abejera	B	299
Lanciego	LAN-4	Abejera	Ru	299
Lanciego	LAN-5	Choza-Abejera	B	254
Lanciego	LAN-7	Abejera	B	299
Lanciego	LAN-8	Abejera	Ru	299
Lanciego	LAN-14	Casilla	B	467
Lanciego	LAN-30	Casilla	B	467
Lanciego	LAN-84	Choza	B	439
Lanciego	LAN-119	Choza	B	467
Lanciego	LAN-121	Choza	B	467
Lanciego	LAN-125	Casilla	B	467
Lanciego	LAN-126	Casilla y guardaviñas	Re	467
Lanciego	LAN-136	Choza	Re	467
Lanciego	LAN-145	Choza	B	467
Lanciego	LAN-150	Choza	Re	467
Lanciego	LAN-166	Casilla	Re	467
Lanciego	LAN-170	Murete-abrigo	Re	468
Lanciego	LAN-183	Casilla	B	468
Lanciego	LAN-192	Casilla	M	440
Lanciego	LAN-204	Casilla	B	468
Lanciego	LAN-208	Abrigo	B	
Lanciego	LAN-217	Choza y corraliza (doble choza)	B	468
Lanciego	LAN-224	Choza	M	468
Lanciego	LAN-227	Choza	B	
Lanciego	LAN-233	Choza	B	468
Lanciego	LAN-245	Choza	B	468
Lanciego	LAN-246	Choza	B	441
Lanciego	LAN-247	Choza	B	468
Lanciego	LAN-253	Choza	B	468
Lanciego	LAN-255	Choza	M	468
Lanciego	LAN-263	Choza	B	468
Lanciego	LAN-270	Choza	B	468
Lanciego	LAN-274	Casilla	B	469
Lanciego	LAN-342	Choza	M	442
Lanciego	LAN-355	Corral	Ru	
Lanciego	LAN-356	Corral	B	304
Lanciego	LAN-357	Corral	B	304
Lanciego	LAN-358	Corral	B	304
Lanciego	LAN-359	Complejo Choza-corrál	B	258
Lanciego	LAN-360	Corral	B	304
Lanciego	LAN-361	Corral	Ru	
Lanciego	LAN-362	Corral	M	304
Lanciego	LAN-363	Corral, Almacén relacionado c/ la tejería	M	
Lanciego	LAN-365	Corral	Ru	
Lanciego	LAN-367	Corral	B	304
Lanciego	LAN-369	Corral	B	304
Lanciego	LAN-370	Corral	Ru	304
Lanciego	LAN-372	Corral	Ru	304
Lanciego	LAN-373	Corral	Ru	304
Lanciego	LAN-374	Corral	Ru	304

HERRIA	KODEA	IZENA	KONTSERBAZIOA	PIC
Lantziego	LAN-379	Ukuilua-etxetxea	Ref	305
Lantziego	LAN-380	Ukuilua eta etxetxea	M	305
Lantziego	LAN-381	Etxola eta ukuilua	M	305
Lantziego	LAN-382	Ukuilua	Ru	305
Lantziego	LAN-383	Ukuilua	B	305
Lantziego	LAN-385	Ukuilua	Ru	305
Lantziego	LAN-386	Ukuilua	Ru	305
Lantziego	LAN-387	Ukuilua eta etxola	M	
Lantziego	LAN-388	Landetxea eta ukuilua	M	305
Lantziego	LAN-389	Etxola eta ukuilua	M	305
Lantziego	LAN-390	Etxola eta ukuilua	Ru	
Lantziego	LAN-391	Ukuilua	M	305
Lantziego	LAN-392	Etxola eta ukuilua	Ru	259
Lantziego	LAN-393	Etxola eta ukuilua	Ru	305
Lantziego	LAN-394	Ukuilua	Ru	305
Lantziego	LAN-395	Etxola eta ukuilua	M	260
Lantziego	LAN-396	Ukuilua	Ru	306
Lantziego	LAN-397	Ukuilua eta etxetxea	B	261
Lantziego	LAN-398	Ukuilua	M	
Lantziego	LAN-399	"La Horca" eskorta-pikota	B	72
Lantziego	LAN-401	Frontoia / pilotalekua	R	61
Lantziego	LAN-402	Iturria	B	145
Lantziego	LAN-403	Iturria sutegia	B	145
Lantziego	LAN-404	Eustaquio Álvarez parkeko iturria	B	145
Lantziego	LAN-405	Gazteluko bideko iturria	B	195
Lantziego	LAN-407	Iturri-aska neoklasikoa	B	123
Lantziego	LAN-408	Iturria-ikuztegia - Iturri zaharra	B	125
Lantziego	LAN-413	Lantziegoko errota (eroen errota)	Ru	372
Lantziego	LAN-416	Lantziegoko bolatokia	D	
Lantziego	LAN-417	Ardachalgo sail urreztatua	Re	289-318
Lantziego	LAN-418	"El Candado", Amagorion	B	289
Lantziego	LAN-420	Lantziegoko teileria	Re	377
Lantziego	LAN-421	Lantziegoko olio errota	B	381
Lantziego	LAN-427	Alcaldeko erretena	M	
Lantziego	LAN-428	Vadilloko erretena	R	310-318
Lantziego	LAN-433	Sancharamingo zubia eta beste batzuk	D	
Lantziego	LAN-435	Lantziegoko elurzuloa	D	
Viñaspre	LAN-400	Pilotalekua. Viñaspre	M	71
Viñaspre	LAN-406	Iturria - aska	B	145
Viñaspre	LAN-409	Viñaspreko iturri zaharra	B	127
Viñaspre	LAN-410	Iturria - aska - ikuztegia Viñaspre	B	145
Viñaspre	LAN-411	Beheto errota, Viñaspre	Ref	383
Viñaspre	LAN-412	Goiko errota (olio errota zaharra), Viñaspre	Ref	383
Viñaspre	LAN-414	Las Huertasko zubia	B	210
Viñaspre	LAN-424	Vallarmengo sail urreztatua	Ref	310
Viñaspre	LAN-426	Viñaspreko teileria	Re	379
Viñaspre	LAN-430	Viñaspreko olio errota	D	
Viñaspre	LAN-431	Rain de Medioko zubia	E	

Zerrenda horretako eraikin edo eraikuntzetan edozein obra egiteko, Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuaren TXOSTENA jaso beharko da aldez aurretik.

3.1.2.5. artikulua. Ustezko arkeologia zonak.

Artikulu honetan, ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak zehaztu dituen eremu arkeologikoen zerrenda jaso da.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoak ustezko arkeologia zona izendatutakoak. (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Erabakia. EHAA, 128. zk., 1997ko uztailaren 7koa).

1. San Joseren basiliza (ageriko egiturarik ez) (E).
2. Jasokundeko Andre Mariaren Eliza (B)
3. San Bartolome Apostoluaren basiliza (ageriko egiturarik ez) (E)
4. San Azisklo eta Santa Viktoriaren eliza (B)
5. Campoko Andre Mariaren santutegia (B)
6. San Andresen basiliza (ageriko egiturarik ez) (B)

LOCALIDAD	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CONSERVACIÓN	PIC
Lanciego	LAN-379	Corral-casilla	Ref	305
Lanciego	LAN-380	Corral y casilla	M	305
Lanciego	LAN-381	Choza-corral	M	305
Lanciego	LAN-382	Corral	Ru	305
Lanciego	LAN-383	Corral	B	305
Lanciego	LAN-385	Corral	Ru	305
Lanciego	LAN-386	Corral	Ru	305
Lanciego	LAN-387	Corral y choza	M	
Lanciego	LAN-388	Casa de campo y corral	M	305
Lanciego	LAN-389	Choza y corral	M	305
Lanciego	LAN-390	Choza y corral	Ru	
Lanciego	LAN-391	Corral	M	305
Lanciego	LAN-392	Choza-corral	Ru	259
Lanciego	LAN-393	Complejo choza-corral	Ru	305
Lanciego	LAN-394	Corral	Ru	305
Lanciego	LAN-395	Complejo choza-corral	M	260
Lanciego	LAN-396	Corral	Ru	306
Lanciego	LAN-397	Corral y casilla	B	261
Lanciego	LAN-398	Corral	M	
Lanciego	LAN-399	Rollo-picota "La Horca"	B	72
Lanciego	LAN-401	Frontón / Juego de pelota	R	61
Lanciego	LAN-402	Fuente	B	145
Lanciego	LAN-403	Fuente forja	B	145
Lanciego	LAN-404	Fuente parque Eustaquio Álvarez	B	145
Lanciego	LAN-405	Puente de pasocastillo	B	195
Lanciego	LAN-407	Fuente-abrevadero neoclásico	B	123
Lanciego	LAN-408	Fuente-lavadero - Fuente vieja	B	125
Lanciego	LAN-413	Molino de Lanciego o de Los Locos	Ru	372
Lanciego	LAN-416	Juego de bolos de Lanciego	D	
Lanciego	LAN-417	Regadío del Ardachal	Re	289-318
Lanciego	LAN-418	"El Candado" en Amagorio	B	289
Lanciego	LAN-420	Tejera de Lanciego	Re	377
Lanciego	LAN-421	Trujal de Lanciego	B	381
Lanciego	LAN-427	Regadera de Alcalde	M	
Lanciego	LAN-428	Regadera de Vadillo	R	310-318
Lanciego	LAN-433	Puente Sanchararín y otros	D	
Lanciego	LAN-435	Nevera de Lanciego	D	
Viñaspre	LAN-400	Juego de pelota. Viñaspre	M	71
Viñaspre	LAN-406	Fuente - abrevadero	B	145
Viñaspre	LAN-409	Fuente Vieja de Viñaspre	B	127
Viñaspre	LAN-410	Fuente-abrevadero-lavadero. Viñaspre	B	145
Viñaspre	LAN-411	Molino de abajo en Viñaspre	Ref	383
Viñaspre	LAN-412	Molino de arriba (antiguo trujal) Viñaspre	Ref	383
Viñaspre	LAN-414	Puente de las Huertas	B	210
Viñaspre	LAN-424	Regadío de Vallarmen	Ref	310
Viñaspre	LAN-426	Tejera de Viñaspre	Re	379
Viñaspre	LAN-430	Trujal de Viñaspre	D	
Viñaspre	LAN-431	Puente de Rain de Medio	E	

Para cualquier obra a realizar en los edificios o construcciones incluidos en este listado, se contará con el INFORME previo del Servicio de Patrimonio Histórico - Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 3.1.2.5.- Zonas de Presunción Arqueológica.

Contiene este artículo el listado de las zonas arqueológicas definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

1.- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco. (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 128 de 7 de julio de 1997).

1. Ermita de San José (sin estructuras visibles) (E)
2. Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (B)
3. Ermita de San Bartolomé Apóstol (sin estructuras visibles) (E)
4. Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria (B)
5. Templo de Nuestra Señora del Campo (B)
6. Ermita de San Andrés (sin estructuras visibles) (B)

Zenbakiak Katalogoak dira.

2.- Euskal Autonomia Erkidegoak monumentu multzo deklaratzeko proposatutako zona arkeologikoak.

7. Pieza Redonda herrixka (E) (zenbakia Katalogoak da).

3.1.2.6. artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak.

1. J.11 lurzoru urbanizaezinaren balio naturala dela-eta bereziki babestu beharreko landako eremua osatzen duten natura balio bereziko guneak hartzen ditu.

3.1.3. kapitulua.- Babes araubidea.

3.1.3.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko eta interes arkeologikoko ondarea osatzen duten ondasunen deskribapen fitxak.

Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzak babestutako ondasun guztien fitxak dauzka; fitxa horietan datu hauek biltzen dira: ondasunaren izena, kokapen grafikoa, postakoa eta katastrokoa, deskribapena, ondasun arkitektonikoen kasuan fatxada edo elementu garrantzitsuenen argazkiak, erai-kuntzazko esku hartze baimenduak eta, egonez gero, berariazko babes arauak.

Beraz, ondasun horietan obraren bat egin aurretik Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzak txostena egin behar du.

3.1.3.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea.

Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak babesteko araubidea fitxa bakoitzean jasotzen dena da.

3.1.3.3. artikulua. Ondareko elementu txikiak babesteko araubidea.

Ondare elementu txikietan edozein obra egin aurretik Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuaren txostena jaso behar da.

3.1.3.4. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea.

Ustezko arkeologia eremuetan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulua hori), balizko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezartzen duena. Honen bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlanak aurkeztu behar dute derri-gorrez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipatutako legean aurreikusten den prozesua bukatu ondoren, eta ustezko arkeologia eremua ez bada arkeologia eremu izendatzen, haren egoerari dagokionez tresna honetan ezartzen den hirigintzako araudia aplikatuko da, organo eskudunak ezar ditzakeen kautelazko neurriekin.

3.1.3.5. artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea.

Eremu hauetan aplikatu beharrekoa izango da "J1 (babes bereziko zonak) eta J2 (zona babestuek) landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen eraikuntzako erabilera eta jarduerak" izenburuko 1.6.1.2. artikuluan ezarritako araubidea, J.11 zonei (lurzoru urbanizaezinaren balio naturala dela-eta babes berezikoak diren zonak) dagokiena, hain zuzen ere. Araubide horrek sektoreko araudi aplikagarria bidaltzen du.

3.1.3.6. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa.

Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta horrek ez du planeamendu orokorreko plan honetako aldaketarik ekarriko, organo eskudunak arkitektura edo arkeologia ondasunen bat kalifikatzen edo inbentarioan sartzen duenean, edo lekuren bat natur interesekoa

La numeración es la otorgada por el Catálogo.

2.- Zonas arqueológicas propuestas para declarar como conjunto monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

7. Poblado Pieza Redonda (E) (la numeración es la otorgada por el Catálogo).

Artículo 3.1.2.6.- Áreas del Patrimonio de Interés Naturalístico.

1. Comprende las áreas de especial valor natural que conforman la Zona rural J.11 De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable.

Capítulo 3.1.3.- Régimen de Protección.

Artículo 3.1.3.1.- Fichas descriptivas de los Bienes integrantes del Patrimonio de Interés Histórico y Arquitectónico y de Interés Arqueológico.

La Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, dispone de las fichas individualizadas de cada bien protegido, en la que se describe su nombre, su localización, gráfica, postal y catastral, su descripción, las fotografías de sus fachadas o elementos más relevantes en el caso de los bienes arquitectónicos, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica.

Por tanto, cualquier obra a desarrollar en estos bienes, contará con el Informe previo de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 3.1.3.2.- Régimen de protección del Patrimonio de Interés Histórico-Arquitectónico.

El régimen de protección de los bienes de interés histórico-arquitectónico es el recogido de modo individualizado en la ficha correspondiente.

Artículo 3.1.3.3.- Régimen de protección de los Elementos Menores Patrimoniales.

Cualquier obra a desarrollar en estos Elementos Menores Patrimoniales, contará con el Informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico – Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 3.1.3.4.- Régimen de protección del Patrimonio de Interés Arqueológico.

En las zonas de presunción arqueológica será de aplicación el artículo 49 de la Ley, 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, desarrollado en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en las zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico.

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada Ley, y en el supuesto de que la zona de presunción no sea declarada zona arqueológica, será de aplicación la normativa urbanística establecida en este Plan que en función de su situación corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

Artículo 3.1.3.5.- Régimen de protección del Patrimonio de Interés Naturalístico.

En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el artículo 1.6.1.2. "Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas" correspondiente a las Zonas J.11, De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable, el cual, a su vez, remite a la normativa sectorial aplicable en la materia.

Artículo 3.1.3.6.- Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

El Catálogo será modificado automáticamente, sin que tenga el carácter de modificación de este Plan de planeamiento general, cuando el órgano competente correspondiente califique o inventaríe algún bien arquitectónico o arqueológico o declare algún espacio

dela adierazten duenean. Gauza bera gertatuko da aipatutako organoak katalogazioa eta araubide aplikagarria aldatzen dizkienean dagoeneko kalifikatuta, inbentarioan sartuta edo deklaratu dauden ondasun eta inguruei. Babes araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

Interes historiko eta arkitektonikoko eta udal intereseko ondasunak eraldatu ahal izateko, aldaketa egin beharko da tresna honetan. Hala ere, 3.1.1.2. "Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa" artikuluan aipatzen den plana formulatu eta onartzen baldin bada, beraren aldaketaren bitartez egingo da katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa.

Iragarkiak

IDAZKARITZA NAGUSIA

1469

Diputatuen Kontseiluak 2012ko martxoaren 6ko ohiko bilkuran onartutako xedapenen laburpena.

- Foru Dekretua:

SUSTAPENAREN EKONOMIKOA ETA
FORU ADMINISTRAZIOAREN

17/2012 Foru Dekretua, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, onartu egiten dira Ekonomia Sustapenaren Sailak lehiaketa bidez emango dituen dirulaguntzak arautuko dituzten oinarri orokorrak.

- Erabakiak:

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

78/2012 Erabakia, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Horren bidez, berriro egiten dira aldundi honek Ekonomia Sustapenaren eta Foru Administrazioaren Sailarekin zerikusia duten zenbait erakunde eta organismoan dituen ordezkariak.

79/2012 Erabakia, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, ezinbestekotzat deklaratu da Deportivo Alavés Fundazioak (gaur egun 5 + 11 Fundazioa) 2008-2009 denboraldian kirola sustatzeko jarduerak eragindako gastuak finantzatzeko, neurritz gain hartutako dirulaguntzak eta dirulaguntza horrek sortutako legezko interesak itzultzea.

GIZARTE ZERBITZUEN SAILA

80/2012 Erabakia, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, kreditua eguneratu eta kontsignatzen da Gasteizko Lakua auzoko adinekoen egoitzaren 2012ko alokairua ordaintzeko.

EKONOMIA SUSTAPENAREN ETA
FORU ADMINISTRAZIOAREN SAILA

81/2012 Erabakia, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, hainbat enpresa homologatzen dira aldundi honetarako informatika ekipamenduaren hornitzaile izateko.

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

82/2012 Erabakia, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, aldatu egiten da urtarrilaren 31ko 23/2012 Erabakia, Vitoriana de Motos SA enpresak aurkeztutako hartzekodunen hitzarmen proposamena onartzen zuena.

83/2012 Erabakia, martxoaren 6ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, onartu egiten da banatzea lurralde historiko honetako udalei 2011ko Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren kuota probintzial eta estatalak.

de interés naturalístico. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable en los bienes y espacios ya calificados, inventariados o declarados. El régimen de protección será el que se establezca en el acto de la declaración.

La modificación de los bienes de interés histórico y arquitectónico de interés municipal requerirá la modificación del presente instrumento. No obstante, si se formula y aprueba el plan especial indicado en el artículo 3.1.1.2 "Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado", la alteración del catálogo y el régimen de protección se llevarán a cabo mediante la modificación del mismo.

Anuncios

SECRETARÍA GENERAL

1469

Extracto de las disposiciones aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión ordinaria celebrada el 6 de marzo de 2012.

- Decreto Foral:

DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA Y
ADMINISTRACIÓN FORAL

Decreto Foral 17/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que aprueba las bases generales reguladoras de la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva de la Dirección de Promoción Económica.

- Acuerdos:

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

Acuerdo 78/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que renueva la representación de esta Diputación Foral en diversas Entidades y Organismos relacionados con el Departamento de Promoción Económica y Administración Foral.

Acuerdo 79/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que declara la obligación de reintegro del exceso de financiación percibido por la Fundación Deportivo Alavés Fundazioa (actualmente, Fundación 5 + 11 Fundazioa) en relación con los gastos derivados de actividades de fomento del deporte durante la temporada 2008-2009 y de los intereses legales correspondientes.

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS SOCIALES

Acuerdo 80/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que actualiza para el ejercicio 2012 y consigna crédito para el pago de la renta de alquiler de la Residencia para personas mayores del barrio de Lakua, de Vitoria-Gasteiz.

DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA Y
ADMINISTRACIÓN FORAL

Acuerdo 81/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que homologa a diversas empresas como suministradores de equipamiento informático para esta Diputación.

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

Acuerdo 82/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que modifica el Acuerdo 23/2012, de 31 de enero, de aceptación de la propuesta del Convenio de Acreedores presentada por "Vitoriana de Motos, S.A."

Acuerdo 83/2012, del Consejo de Diputados de 6 de marzo, que aprueba el reparto a los Ayuntamientos de este Territorio Histórico de las cuotas provinciales y estatales del Impuesto sobre Actividades Económicas correspondientes al año 2011.