


**AURKIBIDEA**

ORRIALDEA

**SUMARIO**

PÁGINA

**I - ARABAKO FORU ALDUNDIA**
***Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak***
**Diputatuen Kontseiluaren Foru Dekretuak**

50/2004 Foru Dekretua, uztailaren 20ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez 2004. urtean Arabako Lurralde Historikoan uztondoak eta nekazaritza-hondakinak erretzeko araudia onartzen da. . . . . 6.915

**Foru Aginduak**
**HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA**

585/2004 Foru Agindua, uztailaren 2koa "Laguardiako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea behin betiko onetsi zuen abenduaren 23ko 1273/2002 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzen direla onartzea" . . . . . 6.922

638/2004 Foru Agindua, uztailaren 7koa, Basoak Onik Zaindu, Hobetu eta Hedatzeko Laguntzen Planean araututako laguntzak eskuratu ahal izateko eskabideak aurkezteko epea zehazten da, hain zuzen, 2004ko urriaren 1etik 2005eko martxoaren 15era arte. . . . . 7.022

654/2004 Foru Agindua, uztailaren 9koa, Murgiko (Zuia) 7 poligono 85-A lurzatian telefonia mugikorreko oinarriko estazio bat jartzeko baimenaren espedienteari buruzkoa. . . . . 7.023

**II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRATZIOA**
***Udalak***
**AMURRIO**

Hautzaindegi Zerbitzua (0-2 urtekoak) Emateagatik Ordaindu Beharreko Prezio Publikoa arautzen duen Zerga Ordenantzari hasierako onarpena ematea . . . . . 7.024

**I - DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA**
***Disposiciones y Resoluciones Administrativas***
**Decretos Forales del Consejo de Diputados**

Decreto Foral 50/2004, del Consejo de Diputados de 20 de julio, que aprueba la normativa para la quema de rastrojos y residuos agrícolas en el Territorio Histórico de Álava para el año 2004. . . . . 6.915

**Órdenes Forales**
**DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Orden Foral 585/2004, de 2 de julio, en relación con aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 1273/2002, de 23 de diciembre, de aprobación definitiva del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia. . . . . 6.922

Orden Foral 638/2004, de 7 de julio, por la que se fija el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a las ayudas reguladas en el Plan de Ayudas para el mantenimiento, mejora y desarrollo de los bosques, en el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2004 y el 15 de marzo de 2005 . . . . . 7.022

Orden Foral 654/2004, de 9 de julio, en relación con el expediente de autorización para la instalación de una estación base para telefonía móvil en la parcela 85-A, poligono 7, de Murguia, municipio de Zuia. . . . . 7.023

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTORICO DE ÁLAVA**
***Ayuntamientos***
**AMURRIO**

Aprobación inicial Ordenanza Fiscal Precio Público de Servicio de Escuela Infantil de 0 a 2 años. . . . . 7.024



**LABASTIDA**

Igerilekuak eta inguruko kirol guneak erabiltzeagatik ordaindu beharreko tasa arautzen duen zerga ordenantza behin betiko onartzea . . . . . 7.024

**ERRIBERA BEITIA**

Bigarren alkateordea izendatzea . . . . . 7.024

Landa eta hiri higiezinaren 2004ko errolda jendaurrean jartzea . . . . . 7.025

**VITORIA-GASTEIZ**

Vitoria-Gasteizko Erdi Aroko Hiriguneko Estrategi Plangintzarako laguntza teknikoa emateko kontraturako eskaintzak aurkezteko epea luzatzea . . . . . 7.025

Hiritarren Seguritasuna Babeste 1/1992 Lege Organikoaren 25.1 artikulua hasuteagatik abiaraziko diren dossier zigortzaileen berri ematen duen iragarkia . . . . 7.026

Petsona batek Harrera Sozialerako Udal Zentroa bere borondatez uztea onartu izanaren berri emateko iragarkia (2004ko ekainaren 10eko ebazpena) . . . . . 7.027

Indarrean dagoen Vitoria-Gasteizko HAPOaren Salburuko areako 7. sektoreko RU-7 (FBB-7) etxadiaren Xehapen Azterlanaren aldaketari hasierako onarpena ematea . . . . . 7.028

**LABASTIDA**

Aprobación definitiva de la Ordenanza Fiscal de Tasa por utilización de piscinas e instalaciones deportivas aledañas . . . . . 7.024

**RIBERA BAJA**

Nombramiento Segundo Teniente de Alcalde . . . . . 7.024

Exposición de los padrones de rústica y urbana del ejercicio 2004 . . . . . 7.025

**VITORIA-GASTEIZ**

Ampliación del plazo de presentación de proposiciones del contrato de asistencia técnica para el Plan Estratégico del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz . . . . . 7.025

Incoación de expedientes sancionadores, por infracción del artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de Protección de la Seguridad Ciudadana. . . . . 7.026

Admisión de abandono voluntario del Centro Municipal de Acogida Social por parte de una persona y su esposa resuelta con fecha 10 de junio de 2004 . . . . . 7.027

Aprobación inicial de la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-7 del Sector 7 del área de Salburúa del vigente PGOU en Vitoria-Gasteiz. . . . . 7.028

## ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

### Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

*Diputatuen Kontseiluaren Foru Dekretuak*

4.893

**50/2004 FORU DEKRETUA, uztailaren 20ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez 2004. urtean Arabako Lurralde Historikoan uztondoak eta nekazaritza-hondakinak erretzeko araudia onartzen da.**

Kontuan hartu da Europako Batasuneko Batzordearen maiatzaren 17ko 1259/1999 Araudia 2004ko maiatzaren 1etik aurrera zati handi batean indargabetzen duen Europako Batasuneko Batzordearen irailaren 29ko 1782/2003 Araudiaren edukia, baita abenduaren 13ko 1322/2002 Errege Dekretuaren eta Nekazaritza Politika Komunaren (NPK) esparruan zuzeneko laguntzak osorik ordaintzeko ingurumen eskakizun bereziak ezartzen dituen Eusko Jaurlearitza irailaren 30eko 230/2003 Dekretuaren edukia ere. Bestalde, zehaztu egin da nekazaritza alorrari dagokion ekobaldintzetariko bat uztondoak ez erretzea dela, baldin eta zergati agronomikoen horrelakorik egitea aholkatzen ez badute eta eskumena duen aginteak horretarako baimena ematen ez badu. Arabako Lurralde Historikoan zenbait jarduera abiarazi dira nekazari bitarteko tekniko egokiak izan ditzaten uztondoak erre beharrik izan ez dezaten. Esate baterako, diruz lagundu da zuzeneko erreiterako makina egokiak, fardo-makinak, lastoa txikitu eta zabaltzeko makinak, gutxieneko lur-lantzerako ekipak eta sasi-garbitzeko makinak erostea. Trukean diru-laguntza eskatzaileak bere sailtako uztondoak ez dituela erreko aginduko du, laborantza eta ingurumena era egokiagoan uztartu ahal izateko.

Ahalegin hori egin arren, lehorreko soro hezeetan lastoa erretzea ez den beste bide batez kentzeak hurrengo urtean ere in ahal izateko alde zuretik egin behar diren lanak ezin egin izana dakar berekin. Eta hori arrazoi agronomiko nahikoa da oraindik ere sua erabiltzeko. Dena den, aipatutako araudia, bai Europako Batasuneko, bai estatukoa zein erkidegokoa, indarrean denetik sua erabiltzeari salbuespenezko jarduera irizten zaio.

Sua nekazaritza-hondakinak deuseztatzeko bide bat da, berekin daramatzen arriskuengatik kontuz erabiltzekoa, eta behar bezala erabili ahal izateko bitarteko pertsonal eta material egokiak behar dituen. Horiek horrela, Arabako Foru Aldundiak, gaiak arduratuta, Nekazaritza eta Hirigintza eta Ingurumen sailekin batera, bitarteko garrantzitsuak jartzen ditu urtero uztondoak eta nekazaritza-hondakinak era kontrolatu batean deuseztatzeko, lurralde historikoan ingurumen kontrola ahalik eta seguruen izan dadin.

Horregatik guztiagatik, Nekazaritza eta Hirigintza eta Ingurumen sailtako foru diputatuek batera proposatuta, eta Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, honakoa

#### XEDATU DUT:

Arabako Lurralde Historikoan 2004an uztondoak eta nekazaritza-hondakinak erretzea arautuko duen araudia eta lan horiek egiteko egutegia (l. eranskina) zehaztea.

#### I.- ERRETZE LANEI BURUZKO ARAU OROKORRAK

Lehen.- Baso eta ingurueta sua erabiltzeko debekuaz gain, erabat debekatuta dago uztondoak erretzea soroetan, baldin eta Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren baimenik ez bada. Baimen hori zergati agronomikoak hala aholkatzen dutenean baino ez da emango; eman ere, dekretu honetan araututako jardunbide, baldintza eta egutegiaren arabera. Hirigintza eta Ingurumen Sailari baimen horren berri emango zaio.

Halaber, Arabako Foru Aldundiko Hirigintza eta Ingurumen Sailaren baimenik izan ezean, erabat debekatutako dago zapalda, ezponda, erreten eta landu gabeko gainerako lurretan sua egitea.

Bigarrena.- Baimendutako erretze lanak inoiz ere ez dira egingo hego haizea edo haize gogorra dabilen egunetan edo sute arriskua dagoenean.

### Disposiciones y Resoluciones Administrativas

*Decretos Forales del Consejo de Diputados*

4.893

**DECRETO FORAL 50/2004, del Consejo de Diputados de 20 de julio, que aprueba la normativa para la quema de rastrojos y residuos agrícolas en el Territorio Histórico de Álava para el año 2004.**

Teniendo en cuenta el contenido del Reglamento (CE) 1782/2003 del Consejo de 29 de septiembre que deroga en gran parte a partir de 1 de mayo de 2004 el Reglamento 1259/1999 del Consejo de 17 de mayo, del Real Decreto 1322/2002 de 13 de diciembre y del Decreto 230/2003 del Gobierno Vasco de 30 de setiembre por el que se establecen requisitos medioambientales específicos para el pago íntegro de las ayudas directas en el marco de la Política Agraria Común (P.A.C.) y especificando como uno de los requisitos de eco-condicionalidad para las actividades agrícolas el de no quemar los rastrojos excepto cuando esta práctica venga aconsejada por razones agronómicas y sea autorizada por la autoridad competente, en el Territorio Histórico de Álava se han puesto en marcha diversas acciones para dotar de medios técnicos apropiados al sector agrario que eviten la quema de rastrojos, tales como subvención de la adquisición de maquinaria adecuada de siembra directa, enfiardadoras, picadoras y esparcadoras de paja, equipos de mínimo laboreo y desbrozadoras a cambio de un compromiso del peticionario de no quemar los rastrojos de su explotación de modo que se facilite el cultivo de manera más acorde con el medio ambiente.

A pesar de este esfuerzo la eliminación de la paja de los campos en los secanos húmedos por medios distintos de la quema del rastrojo imposibilita las labores preparatorias de siembra de la campaña siguiente lo que constituye una razón agronómica que justifica todavía el uso del fuego, si bien, a partir de la entrada en vigor de la normativa comunitaria, general y autonómica como un procedimiento excepcional.

El fuego es un procedimiento de eliminación de residuos agrícolas de manejo delicado por los riesgos que entraña y que necesita de medios humanos y materiales adecuados para su utilización. Es por ello por lo que la Diputación Foral de Álava, muy sensible a este tema, dedica, mediante la colaboración de los Departamentos de Agricultura y de Urbanismo y Medio Ambiente, unos medios importantes cada año a la puesta en práctica de la eliminación controlada de los rastrojos y residuos agrícolas a efectos de asegurar al máximo el control medio ambiental en el Territorio Histórico.

Por lo expuesto, a propuesta conjunta de los Diputados Forales del Departamento de Agricultura y de Urbanismo y Medio Ambiente, previa deliberación del Consejo de Diputados en sesión celebrada en el día de hoy,

#### DISPONGO:

Establecer la normativa que ha de regir la quema de rastrojos, restos de cosecha y residuos vegetales en el Territorio Histórico de Álava en el año 2004, así como el calendario de ejecución que figura como anexo I adjunto.

#### I.- NORMAS GENERALES PARA LA QUEMA

Primera.- Sin perjuicio de la prohibición de quema o empleo de fuego en los montes y áreas colindantes, queda totalmente prohibida la quema de rastrojos en parcelas agrícolas sin la debida autorización del Departamento de Agricultura de la Excm. Diputación Foral de Álava, que sólo se otorgará cuando esta práctica venga aconsejada por razones agronómicas y con sujeción al procedimiento, condicionamiento y calendario que se señalan en el presente Decreto, dando cuenta de dichas autorizaciones al Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.

Asimismo queda totalmente prohibida la quema de ribazos, taludes, acequias y demás terrenos incultos, sin la debida autorización del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de la Excm. Diputación Foral de Álava.

Segunda.- Las operaciones de fuego autorizadas, nunca se harán en días de viento de componente sur, fuertes vientos o cuando haya peligro de incendio.

Erretzen hasi eta gero, eguraldia aldatu edo arriskuren bat ageritu delako, hura geldiarazteari komenigarri irizten bazaio, berehala itzaliko da su hori.

Segurtasun arrazoiengatik, erreketak kontrolatzearen ardura duen basozainak eten egin ahal izango ditu erretze lanak egunaren erdiko orduetan, hau da, arratsaldeko ordu 1etatik 6ak arte, edo bestela, lekuak, arriskuak eta baldintzek hala aholkatzen dutelako, erreketarako ordutegi bat zehaztu.

Hirugarrena.- Debekatuta dago erretzea larunbat eta jaiegunetan.

Laugarrena.- Hona hemen erretzeko era:

a) Suaren hedapena galarazteko beharrezko suebakiak sasoiz egingo dira.

Suebakiak gutxienez 4 metro zabal izango dira. Dena den, behar izanez gero, zabalagoak egiteko ere eskatu ahal izango da. Suebaki horiek, lastoa kendu ondoren, iraulketa-goldez edo tragatzez egingo dira. Suebakiak erabat uztondorik gabe geratu beharko du.

b) Barruan zapaldirik, erretetik edo sutik babestu beharrek landaretza-gunerik ez daukaten lursailak edo lursail-multzoak barne hartzeko moduan egin beharko dira suebakiak.

c) Nekazarien ardura izango da suebakiak araudi honetan xedatutakoaren arabera egitea.

Bosgarrena.- Erre behar diren funtsen jabeen edo erabiltzaileen ardura izango da araudi hau eta eskumena duen foru erakundeak jartzen dituen gainerako antolamendu eta funtzionamendu jarraibideak betetzea.

Seigarrena.- Sua itzaltzen laguntzeko makina eta lanabes egoiak (traktoreak, ur-andelak, errotabatoak, arrasteluek, palak eta abar...) eduki beharko dira sua egiten den lekuan, ustekabeko arrisku egoerarik sortuz gero, sua itzaltzen erabiltzeko. Produktu fitosanitarioak botatzeko, gomendagarria da nahiko tutu luzea duen gurdia erabiltzea. Uztondoak erretzeko baimena eskatzean, administrazio batzarrek eta udalek eskuaren duten makinaren berri emango diote dagokion eskualdeko bulegoari. Baimen eskaera hori foru agindu bidez onartuko den arauzko inprimakian egingo da.

Zazpigarrena.- Erreketa guztietan sua behar bezala kontrolatzeko beste jende egongo da.

Zortzigarrena.- Eguzkia sartu orduko sua erabat itzalita egongo da, eta zaintzaile talde bat eratuko da eguraldiaren egoerak hala eskatzen badu. Erabat debekatuta dago gauean erreketarik egitea.

Bederatzigarrena.- Zapaldetan eta landu gabeko eremuetan dagoen landaretza errespetatuko da, ehiza-espezieak eta orotariko fauna elikatu, gorde eta babesten diren lekuak dira eta.

Hamargarrena.- Animaliek sutik ihes egitea errazago izan dezaten, eta sua behar ez den lekuetara hedatzeko arriskua gutxitzearen, ahal delarik lursailen erreketak soroaren mutur edo saihest batetik hasita eta haizearen kontra egingo da.

Hamaikagarrena.- Uztondoak errepide edo baso ingurueta funtsetan erretzen badira, foru dekretu honetako III. eta IV. tituluetan xedatutako arau bereziak beteko dira.

Erretzeko arriskua duten eraikin edo eremuetatik hurbil dauden funtsetan erreketarik egin nahi bada, 20 metro utziko dira batzuen eta besteen artean, suebakiak sei metrokoak izango dira eta eraiki edo eremu horietatik hurbilen dagoen puntutik hasiko da erretzen.

Hamabigarrena.- Herri edo leku bakoitzean erreketak kontrolatzea egiteko eguna baimenean azaltzen dena izango da, ez besterik. Dena den, jardute-arrazoiak direla eta, administrazioak aldatu egin dezake.

Hamahirugarrena.- Erreketak I. eranskinean azaltzen den egutegiaren arabera egingo dira. Behar bezala arrazoituz gero, erreketak aurreratzeko baimena eman daiteke.

## II.- UZTONDOAK ERRETZEKO BAIMENA ESKATZEKO ERA

Lehena.- Uztondoak erretzeko baimen eskaera nekazariak aurkeztuko dute foru agindu bidez onartuko den arauzko inprimakian eskualdeko nekazaritza bulegoan abuztuaren 21a baino lehen. Eskaera horiek lursailak daudeneko administrazio batzarren edo udalen bidez izapidetuko dituzte.

Una vez iniciadas las quemas, si el cambio de condiciones meteorológicas o la existencia de algún peligro aconsejara detenerlas, se procederá a extinguir el fuego inmediatamente.

Por razones de seguridad, el guarda forestal encargado de controlar la quema podrá suspender las operaciones de fuego autorizadas durante las horas centrales del día, entre las 13:00 y las 18:00 horas, pudiendo asimismo marcar un horario para la quema de determinadas fincas que por su ubicación, riesgo o condiciones así lo aconseje.

Tercera.- Queda prohibida toda quema en sábados y días festivos.

Cuarta.- La quema se realizará de la siguiente forma:

a) Con antelación suficiente, se construirán los cortafuegos necesarios para evitar la propagación del fuego.

Las dimensiones de estos cortafuegos serán como mínimo de 4 m de ancho, pudiendo exigirse una anchura mayor allí donde se considere necesario. Serán realizados con arado de volteo, previa limpieza de la paja, o con cuchilla, debiendo quedar la superficie de los cortafuegos totalmente limpia de rastrojo.

b) Los cortafuegos deberán establecerse de tal manera que engloben parcelas o conjuntos de parcelas que no contengan en su interior ribazos, acequias o zonas que sustenten vegetación a preservar de la quema.

c) Cada agricultor será responsable de la correcta construcción de los cortafuegos conforme a lo fijado en la presente normativa.

Quinta.- El propietario o cultivador de las fincas donde se vaya a realizar la quema será el responsable del cumplimiento de la presente normativa y demás pautas de organización y funcionamiento que marque la autoridad foral competente.

Sexta.- Deberá disponerse en el lugar de la quema de maquinaria adecuada (tractores, cisternas de agua, rotavatores, rastrillos, palas, etc.) para ayudar en la extinción del fuego en el caso de presentarse situaciones de peligro imprevistas, siendo aconsejable la utilización del carro para la aplicación de productos fitosanitarios dotado con una manguera de longitud suficiente. La relación de maquinaria disponible deberá comunicarse a través de la Junta Administrativa o Ayuntamiento, a la Oficina Comarcal correspondiente en el momento de formalizarse la solicitud de permiso de quema en impreso normalizado que será aprobado mediante la oportuna Orden Foral.

Séptima.- En toda quema se deberá contar con personal suficiente para el debido control del fuego.

Octava.- Para la puesta de sol deberán estar totalmente apagados los fuegos, debiendo establecerse un retén de vigilancia si las condiciones ambientales así lo aconsejaren, quedando totalmente prohibida la quema durante las horas nocturnas.

Novena.- Se respetará la vegetación existente en los ribazos y zonas no cultivadas, por ser zonas de alimentación, refugio y defensa de las especies cinegéticas y de la fauna en general.

Décima.- Para que las especies faunísticas tengan mayor facilidad de escapar del fuego, así como para disminuir el riesgo de propagación del fuego a zonas no deseadas, la quema de las parcelas se iniciará desde un extremo o línea de la finca y contra el viento.

Undécima.- En la quema de rastrojeras en fincas próximas a las carreteras o en fincas colindantes con montes se observarán, además, las normas especiales establecidas en los apartados III y IV de este Decreto Foral.

En el caso de quemas en fincas colindantes con edificios u otras zonas peligrosas, quedará prohibida la quema en una franja de seguridad de 20 metros, se ampliará la anchura del cortafuegos de separación a 6 metros y se empezará a quemar desde la proximidad a dichas zonas.

Duodécima.- La fecha para llevar a cabo la quema controlada en cada localidad o pueblo será únicamente la que figure en la autorización, pudiendo la Administración modificarla por cuestiones operativas.

Decimotercera.- Las quemas se realizarán con sujeción al calendario expuesto en el anexo I, pudiéndose autorizar quemas anticipadas, en casos debidamente justificados.

## II.- PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR EL PERMISO DE QUEMA DE RASTROJERAS

Primero.- Las solicitudes de autorización de quema de rastrojos deberán presentarse individualmente por cada agricultor, en modelo normalizado que será aprobado mediante la oportuna Orden Foral, a través de la Junta Administrativa o Ayuntamiento correspondiente al lugar de las parcelas para las que se solicita autorización de quema, en la Oficina Comarcal Agraria de la zona, antes del día 21 de agosto.

Jabe edo nekazari bakoitzak bere eskaera aurkeztuko du. Eskaera horrek kontzejju edo udalerrri bakoitzean dauden funtsen multzoa jasoko du.

Eskaera aurkezteak esan nahi du Nekazaritza Politika Komunaren esparruan zuzeneko laguntzak osorik ordaintzeko ingurumen eskakizun bereziak ezartzen dituen Eusko Jaurilaritzaren irailaren 30eko 230/2003 Dekretuak xedatutakoak onartzen direla, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Erakunde Ordaintzaileari eskaeran emandako datuak eta gerta litezkeen gorabeherak, zigorrak eta abar jakinarazteko baimena ematen dela ere.

Foru dekretu honetan jasotako gainerako erreketetarako baimen eskaerak Hirigintza eta Ingurumen Sailari bidaliko zaizkio. Eskaera horretan erreketa zein lurzatiari eta zertarako egingo den jakinaraziko da.

Bigarrena.- Baimen eskaeretan ondorengo datuak adieraziko dira:

a) Eskatzailearen izen-abizenak, helbidea eta NAN zenbakia.

b) Uztondoak edo nekazaritza hondakinak erreko direneko funtsaren edo funtsen zerrenda. Horiek identifikatzeko poligono eta lurzatiaren katastro zenbakia, funtsok daudeneko kontzejua edo udalerrria eta erre nahi den funtsaren azalera adieraziko dira.

c) Foru dekretu honetan xedatutakoak betetzeko eta suebakiak dekretu honetan xedatutakoaren arabera egiteko konpromisoa.

d) Sua itzaltzen laguntzeko, administrazio batzarrak ez dagoen lekuko kontzejuko edo udaleko eskatzaileek dituzten makinak eta osatzen duten lagun kopuruen zerrenda.

e) Nekazaritza Politika Komunaren esparruan zuzeneko laguntzak osorik kobratzeko, ezarritako ingurumen eskakizun bereziak bada-kizkiela jasotzen duen aitortpena eta Euskal Autonomia Erkidegoko Erakunde Ordaintzaileari eskaeran emandako datuak eta gerta litezkeen gorabeherak, zigorrak eta abar jakinarazteko baimena ematea.

Hirugarrena.- Nekazaritza Sailak, egoki irizitako egiaztapenak egindakoan eta eskatzaileek eskainitako baliabide eta bermeak kontuan hartutakoan, erreketa baimendu edo debekatu egingo du. Baimen edo debeku hori eskaeran ageri den helbidera bidaliko zaie eskatzaileei, gutxienez, erreketa egin baino bost egun lehenago. Eskatzaileek baimen edo debeku ebazpenik jasotzen ez badute, eskaera ukatu egin dela esan nahiko du.

Halaber, Nekazaritza Sailak erreketetarako baimenen berri eman-gio Hirigintza eta Ingurumen Sailari eta azken horrek, basozainen bidez, baimenaren kopia bidaliko dio dagokion udal edo administrazio batzarrari.

### III.- UZTONDOAK ERREPIDEETATIK HURBIL DAUDEN FUNTSETAN ERRETZEKO ARAU BEREZIAK

Lehenago aipatutako arau orokor eta prozedurez gain, uztondoak errepide edo bideetatik hurbil dauden funtsetan erretzeko baimena ematen denean, ondoko arauak izango dira indarrean:

Lehen.- Debekatuta dago uztondoak erretzea ondoko segurtasun eremuetan:

a) 100 metro errepideen bi aldeetan eta errepide ardatzetik kontatuta, honako hauetan:

- A-1 eta A-68, autobidean.
- Miranda de Ebro-Egino, N-I errepidean.
- Gasteiz-Bilbao, N-240 errepidean.
- Armiñón-Logroño, N-124 errepidean.
- Aireportua, N-624 errepidean.
- Trespuentes-Gasteiz, N-102 errepidean.
- Gasteiz-Venta del Patio, N-104 errepidean.
- Gasteiz-Altube autobia, N-622 errepidean.
- Gasteiz-Lizarrak, A-132 errepidean.

b) 50 metro errepideen bi aldeetan eta errepide ardatzetik kontatuta, honako hauetan:

- Eskualde- eta toki-errepideetan.

c) Auzo-bideetan 6 metro zabal diren suebakiak bi aldeetan egitearekin nahikoa izango da.

Deberá presentarse una solicitud por propietario o cultivador, que recoja el grupo de fincas existentes en cada término concejil o municipal.

La presentación de la solicitud implica la aceptación las normas establecidas en el Decreto 230/2003 del Gobierno Vasco, de 30 de septiembre, sobre requisitos agroambientales en relación con las ayudas directas en el marco de la Política Agraria Común, así como el consentimiento para comunicar al Organismo Pagador de la Comunidad Autónoma del País Vasco los datos contenidos en dicha solicitud y las incidencias, denuncias, etc. que durante la quema puedan producirse.

Las solicitudes de autorización de quema en el resto de los casos contemplados en el presente Decreto Foral se formalizarán mediante escrito dirigido al Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente, con identificación de las parcelas para las que se solicita autorización de quema y el motivo de la misma.

Segundo.- En las solicitudes de autorización deberán constar los siguientes datos:

a) Nombre, apellidos, domicilio y número del D.N.I. del solicitante.

b) Relación de la finca o fincas en donde se pretende efectuar la quema identificadas por número de polígono y parcela catastral, indicando el término concejil y municipal en donde estén ubicadas y superficie para la que se solicita autorización de quema.

c) Compromiso de cumplir los requisitos establecidos en el presente Decreto Foral y de realizar los cortafuegos necesarios de acuerdo con las disposiciones de este Decreto.

d) Relación de personal y maquinaria disponible conjuntamente por los solicitantes de un mismo término concejil o Ayuntamiento donde no hubiese Juntas Administrativas, para ayudar en la extinción del fuego.

e) Declaración de conocer los requisitos medioambientales específicos a los que están sujetos los pagos directos íntegros de las ayudas comunitarias en el marco de la PAC y consentimiento para comunicar al Organismo Pagador de la Comunidad Autónoma del País Vasco los datos contenidos en dicha solicitud y las incidencias, denuncias, etc. que durante la quema puedan producirse.

Tercero.- El Departamento de Agricultura, previas las comprobaciones que considere adecuadas y teniendo en cuenta los medios y garantías ofrecidas por los solicitantes, autorizará o denegará individualmente la quema solicitada, que será remitida a los solicitantes al domicilio indicado en la solicitud con una antelación mínima de 5 días previos a la fecha establecida para la quema, entendiéndose desestimada si antes de dicha fecha no se les notificó la resolución.

Asimismo el Departamento de Agricultura dará cuenta al de Urbanismo y Medio Ambiente de las autorizaciones aprobadas, quien a través de la guardería forestal entregará copia de las autorizaciones individuales en el Ayuntamiento o Junta Administrativa que corresponda.

### III.- NORMAS ESPECIALES PARA LA QUEMA DE RASTROJERAS EN FINCAS PRÓXIMAS A LAS CARRETERAS

Además de las Normas Generales y Procedimiento señalados anteriormente, cuando se autorice la quema de rastrojos en las fincas colindantes a las carreteras o caminos vecinales regirán las siguientes normas:

Primera.- Queda prohibida la quema de rastrojos en una franja de seguridad de:

a) 100 metros contados desde el eje de las carreteras, y a ambos lados de las mismas en:

- Autopista A-1 y A-68
- Carretera N-I de Miranda de Ebro a Eguino.
- Carretera N-240 de Vitoria-Gasteiz a Bilbao.
- Carretera N-124 de Armiñón a Logroño.
- Carretera N-624, Aeropuerto.
- Carretera N-102 de Trespuentes a Vitoria-Gasteiz.
- Carretera N-104 de Vitoria-Gasteiz a Venta del Patio.
- Carretera N-622, Autovía Vitoria-Gasteiz a Altube.
- Carretera A-132 de Vitoria-Gasteiz a Estella.

b) 50 metros contados desde el eje de las carreteras y a ambos lados de las mismas en:

- Las carreteras comarcales y locales.

c) En los caminos vecinales, únicamente será necesaria la construcción de cortafuegos de 6 metros de anchura a ambos lados de los mismos.

Bigarrena.- Gainontzeko funtsak, esandako distantzietatik harago daudenak, erre ahal izango dira, baldin eta dabilen haizeak kea errepiderantz ez badarama. Hala ere, sua piztu eta gero, haizeak kea errepiderantz badarama, itzali egingo da sua haizearen norabidea aldatu arte.

Hirugarrena.- Errepideen mugakide diren funtsetan, segurtasun eremuaz gain, sei metro zabal den suebakia egingo da errepidearen parean eta sua apurka-apurka eta haizearen aurka piztuko da.

#### IV.- BASOETATIK HURBIL EDO BASOEN MUGAKIDE DIREN FUNTSETAN UZTONDOAK ERRETZEKO ARAU BEREZIAK

Lehenago aipatutako arau orokor eta prozedurez gain, baso edo zuhaitzietatik hurbil edo baso edo zuhaitzien mugakide diren funtsetan uztondoak erretzeko baimena ematen denean, ondoko arauak izango dira indarrean:

Suebakiak zortzi metro zabal izango dira eta sua inguru horietatik hurbilen dagoen puntuan piztuko da. Egoki irizten bazaio, suebaki zabalagoak egin beharko dira.

#### V.- UZTA HONDAKINAK, AIHENAK ETA LASTO-BOLEN HONDARRAK ETA BESTE LANDARE HONDAKIN BATZUKERRETZEKO ARAUAK

Lehen.- Debekatu egiten da Arabako Foru Aldundiko Hirigintza eta Ingurumen Sailaren baimenik gabe uzta, aihen, lasto-bola eta beste landare hondakin batzuk erretzea. Baimen hori foru dekretu honetan xedatutako prozeduraren, baldintzen eta egutegiaren menpe egongo da.

Bigarrena.- Foru dekretu honetako I. tituluko (Arau Orokorrak) lehenengo eta hamaikagarren arteko arau orokorrak aplikatuko dira, baita, errepide, bide eta basoetatik hurbil edo mugakide diren funtsetan egin beharreko erreketei dagokienez, III. eta IV. tituluaren xedatutakoak ere. Horiez guztiez gain ondokoak ere aplikatuko dira:

Uzta, aihen, lasto-bola eta landare hondakinak eremu elkorretan pilatuko dira edo ahalik eta landare gutxien duten tokietan, landaretzarik gabeko inguruen ondoan. Metak ahalik eta gehien aldentzeko dira berezko landaretza etengabea edo landatua duten lekuetatik, sua hedatuz gero, horietara hel ez dadin. Bestalde, eremu elkor edo landaretza gabeko ingururik izan ez eta belardiren batean erre beharra balego, meten inguruan suebakiak egingo lirateke. Suebaki horiek, gutxienez, 3 metro zabal izan beharko lukete; 6 metro landaretza zuhaixkek edo arbolek osatuko balute.

Hirugarrena.- V. titulu honetan xedatutakoetarako erreketetarako baimen eskaerak foru dekretu honetako I. tituluko lehenengo xedapeneko laugarren paragrafoan araututakoak beteko dituzte. Bete ere ondoko berezitasunekin:

1. Eskaerak 2004ko abenduaren 31 arte aurkeztu ahal izango dira.

2. Eskaerak ebazteko bi hilabete izango dira. Bi hilabete horietan ebazpenik jakinarazi ez bada, eskaera ez dela onartu esan nahiko du.

Laugarrena.- Erreketak 2004ko azaroaren 1etik 2005eko martxoaren 31 arte egin ahal izango dira.

#### VI.- ARAU-HAUSTEAK ETA ZIGORRAK

1.- Dekretu honetan ezartzen diren arauak betetzen ez badira, uztaillaren 4ko 13/86 Foru Arauak eta Eusko Legebiltzarraren apirilaren 13ko 1/1989 Legeak xedatutakoaren arabera zigorra ezarriko da; horretaz gain, egindako arau-haustea delitua edo hutsegitea bada, ebazteko eskumena duen erakundeari jakinaraziko zaio.

2.- Basafaunaren haztegiak eta babeslekuak suntsitzea edo erretzea ehiza-alorreko arau-hauste oso larria da eta isunekin dago zigortuta, halaxe xedatzen baitu 1/1989 Legeak 1.1.4 artikuluan.

3.- Aipatutako araudia aplikatzeagatik ezarritako zigorrak ez dute zerikusirik irailaren 30eko 230/2003 Dekretuak ezarritakoak ez betetzeagatik Euskal Autonomia Erkidegoko Erakunde Ordaintzaileak laguntza murrizteko har lezakeen erabakiarekin.

#### VII.- AZKEN XEDAPENA

Diputatuen Kontseiluak onartzen duen egunetik bertatik aurrera izango du indarra dekretu honek.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko uztaillaren 20a.- Diputatu nagusiordea, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.- Nekazaritza Saileko foru diputatua, ELOY LÓPEZ DE FORONDA ORTIZ DE URBINA.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

Segunda.- En el resto de las fincas, a partir de las distancias anteriores, se efectuará la quema siempre que el viento reinante no arrastre el humo hacia la carretera, y en cualquier caso, si se produce esta circunstancia una vez iniciada la quema, deberá procederse a su extinción hasta que cambie la dirección del mismo.

Tercera.- Se abrirá en la finca o fincas que lindan con la carretera afectada un cortafuegos de 6 metros de anchura, a partir de la franja de seguridad y en sentido paralelo a la carretera, encendiéndose el fuego progresivamente y en contra del viento.

#### IV.- NORMA ESPECIAL PARA LA QUEMA DE RASTROJERAS EN FINCAS PÓXIMAS O COLINDANTES A MONTES

Además de las Normas Generales y Procedimiento señalados anteriormente, cuando se autorice la quema de rastrojos en las fincas próximas o colindantes a montes o zonas de arbolado se observará la siguiente norma:

Se ampliará la anchura del cortafuegos de separación a 8 metros y se empezará a quemar desde la proximidad a dichas zonas, pudiendo ampliarse cuando así se considere necesario.

#### V.- NORMAS PARA LA QUEMA DE RESTOS DE COSECHA, SARMIENTOS, FARDOS DE PAJA U OTROS RESIDUOS VEGETALES

Primera.- Queda totalmente prohibida la quema de restos de cosecha, sarmientos, fardos de paja u otros residuos vegetales, sin la debida autorización del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de la Excma. Diputación Foral de Álava, y con sujeción al procedimiento, condicionamiento y calendario que se señalan en el presente Decreto.

Segunda.- Serán de aplicación las normas generales primera a undécima establecidas en el apartado I de este Decreto Foral y, en su caso, las establecidas en los apartados III y IV para la quema en fincas próximas o colindantes con carreteras, caminos o montes y, además la siguiente:

Los restos de cosecha, sarmientos, fardos de paja u otros residuos vegetales se acopiarán en zonas estériles o lo más desprovistas de vegetación posible, junto a lugares inertes y los acopios se aislarán convenientemente de las zonas de vegetación continua espontánea o plantada, de tal manera que se evite la propagación del fuego a las mismas. A tal efecto y si, por carecer de lugares estériles o inertes próximos donde quemar, fuera necesario quemar en zona con vegetación herbácea, se aislarán los acopios mediante cortafuegos de un mínimo de 3 metros de anchura, que serán de 6 metros si la vegetación fuera arbustiva o arbórea.

Tercera.- Las solicitudes de quema para los supuestos contemplados en este apartado V se ajustarán a lo dispuesto en el párrafo cuarto de la disposición primera del apartado I de este Decreto Foral con las siguientes especialidades:

1ª. El plazo de presentación de solicitudes será hasta el 31 de diciembre de 2004.

2ª. El plazo para resolver la solicitud será de dos meses, entendiéndose desestimada si no se ha notificado la resolución expresa en dicho plazo.

Cuarta.- El calendario de las quemas será el comprendido el 1 de noviembre de 2004 al 31 de marzo de 2005.

#### VI.- INFRACCIONES Y SANCIONES

1.- El incumplimiento de las Normas contenidas en el presente Decreto, será sancionado conforme a lo dispuesto en la Norma Foral 13/86, de 4 de julio, en la ley del Parlamento Vasco 1/1989, de 13 de abril, sin perjuicio de que si la acción indebida fuere constitutiva de delito o falta, se notifique al órgano competente para resolver.

2.- La destrucción o quema de vivares y zonas de refugio y cobijo de la fauna silvestre está considerada como infracción muy grave y sancionada con multas, según lo previsto en el artículo 1.1.4 de la Ley 1/1989.

3.- Las sanciones que se impongan por aplicación de la normativa antes citada serán independientes de la reducción de ayudas que por incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3 del Decreto 230/2003, de 30 de septiembre, pueda acordar el Organismo Pagador de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### VII.- DISPOSICIÓN FINAL

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su aprobación por el Consejo de Diputados.

Vitoria-Gasteiz, a 20 de julio de 2004.- El Teniente Diputado General, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.- El Diputado Foral de Agricultura, ELOY LÓPEZ DE FORONDA ORTIZ DE URBINA.- El Diputado Foral de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

## I. eranskina

## UZTONDOAK 2004AN ERRETZEKO EGUTEGIA

## GORBEIA-LAUTADA

EGUNA	UDALERRIA	HERRIA	OHARRAK
IRAILAK 15	ASPARRENA DONEMILIAGA ZALDUONDO	HERRI GUZTIAK GALARRETA ZALDUONDO	ARRIOLA ETA GORDOA IZAN EZIK
IRAILAK 16	DONEMILIAGA	DURRUMA EGILATZ MEZKIA VICUÑA MUNAIN OKARIZ	
IRAILAK 17	DONEMILIAGA AGURAIN	OPAKUA ALAITZA EGILEOR ARRIZALA AGURAIN ALANGUA	HEGOALDEA N-I
IRAILAK 20	IRURAZ-GAUNA  DONEMILIAGA	LANGARIKA GUEREÑU JAUREGI TXINTXETRU URIBARRI-JAUREGI ADANA	
IRAILAK 21	IRURAZ-GAUNA  ALEGRIA-DULANTZI	ACILU GAUNA ERENCHUN ALEGRIA-DULANTZI EGUILETA	
IRAILAK 22	BURGELU  IRURAZ-GAUNA	GÁCETA AÑUA IXONA BURGELU ARBULU ARGÓMANIZ TROKONIZ	
IRAILAK 23	BARRUNDIA IRURAZ-GAUNA  AGURAIN	ETXABARRI-URTUPIÑA ARRIETA EZKEREKOTXA GAZEO AGURAIN	IPARRALDEA N-I
IRAILAK 24	DONEMILIAGA  BARRUNDIA	ERDOÑANA ZUHATZU LUZURIAGA HEREDIA ZUAZOLA DALLO AUDIKANA GUEVARA	
IRAILAK 27	BARRUNDIA	AZÚA ETURA MENDIJUR MATURANA URÍZAR MARIETA	
IRAILAK 28	BARRUNDIA  ASPARRENA  DONEMILIAGA	OZAETA HERMUA LARREA ARRIOLA GORDOA NARVAJA ASPURU	
IRAILAK 29	ARRAZUA-UBARRUNDIA	ULLIBARRI-GAMBOA ARROYABE LANGRAIZ MENDIBIL DURANA ARZUBIAGA ZURBANO	
IRAILAK 30	ARRAZUA-UBARRUNDIA  LEGUTIANO  ZIGOITIA	LUKO BETOLAZA ZIRIANO LEGUTIANO URRÚNAGA URBINA MENDAROKETA ETXABARRI-IBIÑA	
URRIAK 1	ZIGOITIA	APODACA LETONA ZAITEGI OLANO ONDATEGI MANURGA	
URRIAK 4	ZIGOITIA	BERRIKANO BURUAGA GOPEGI	

## Anexo I

## CALENDARIO DE QUEMA DE RASTROJOS 2004

## GORBEIA-LLANADA

DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
15-SEP	ASPARRENA SAN MILLÁN ZALDUONDO	TODOS LOS PUEBLOS GALARRETA ZALDUONDO	EXCEPTO ARRIOLA Y GORDOA
16-SEP	SAN MILLÁN	SAN ROMÁN EGUÍLAZ MEZKIA VICUÑA MUNAIN OCÁRIZ	
17-SEP	SAN MILLÁN SALVATIERRA	OPACUA ALAIZA EGUILEOR ARRIZALA SALVATIERRA ALANGUA	ZONA SUR N-I
20-SEP	IRURAZ-GAUNA  SAN MILLÁN	LANGARIKA GUEREÑU JAUREGUI CHINCHETRU ULLIBARRI-JAUREGUI ADANA	
21-SEP	IRURAZ-GAUNA  ALEGRIA	ACILU GAUNA ERENCHUN ALEGRIA EGUILETA	
22-SEP	ELBURGO  IRURAZ-GAUNA	GÁCETA AÑUA HIJONA ELBURGO ARBULO ARGÓMANIZ TROCONIZ	
23-SEP	BARRUNDIA IRURAZ-GAUNA  SALVATIERRA	ECHÁVARRI-URTUPIÑA ARRIETA EZQUERECOCHA GAZEO SALVATIERRA	ZONA NORTE N-I
24-SEP	SAN MILLÁN  BARRUNDIA	ERDOÑANA ZUAZO LUZURIAGA HEREDIA ZUAZOLA DALLO AUDICANA GUEVARA	
27-SEP	BARRUNDIA	AZÚA ETURA MENDIJUR MATURANA URÍZAR MARIETA	
28-SEP	BARRUNDIA  ASPARRENA  SAN MILLÁN	OZAETA HERMUA LARREA ARRIOLA GORDOA NARVAJA ASPURU	
29-SEP	ARRAZUA-UBARRUNDIA	ULLIBARRI-GAMBOA ARROYABE NANCLARES MENDIBIL DURANA ARZUBIAGA ZURBANO	
30-SEP	ARRAZUA-UBARRUNDIA  LEGUTIANO  CIGOITIA	LUKO BETOLAZA CIRIANO LEGUTIANO URRÚNAGA URBINA MENDAROKETA ECHÁVARRI VIÑA	
01-OCT	CIGOITIA	APODACA LETONA ZAITEGI OLANO ONDATEGI MANURGA	
04-OCT	CIGOITIA	BERRIKANO BURUAGA GOPEGI	

EGUNA	UDALERRIA	HERRIA	OHARRAK	DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
		ERIBE ZESTAFE OKOIZTA MURUA LARRINOA				ERIBE CESTAFE ACOSTA MURUA LARRINOA	
URRIAK 5	ZUIA URKABUSTAIZ	HERRI GUZTIAK HERRI GUZTIAK		05-OCT	ZUYA URKABUSTAIZ	TODOS LOS PUEBLOS TODOS LOS PUEBLOS	
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>				<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
EGUNA	UDALERRIA	HERRIAK	OHARRAK	DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
IRAILAK 15	VITORIA-GASTEIZ	ARECHAVALETA GARDELEGI ARMENTIA ZUHATZU EHARI GAZTELU LERMANDA MARGARITA KRISPIÑANA LASARTE		15-SEP	VITORIA-GASTEIZ	ARECHAVALETA GARDELEGUI ARMENTIA ZUAZO DE VITORIA ALI CASTILLO LERMANDA MARGARITA CRISPIJANA LASARTE	
IRAILAK 16		OTO GOIEN OTO BARREN ANTEZANA DE FORONDA MENDOZA MÁRTIODA URIBARRI-DIBIÑA GUEREÑA MANDOJANA LEGARDA FORONDA ARTATZA		16-SEP		HUETO ARRIBA HUETO ABAJO ANTEZANA DE FORONDA MENDOZA MÁRTIODA ULLIVARRI-VIÑA GUEREÑA MANDOJANA LEGARDA FORONDA ARTAZA	
IRAILAK 17		SUBILLANA-GASTEIZ ZUMELTZU GOMETXA ARÍNEZ BERROSTEGUIETA ESKIBEL		17-SEP		SUBIJANA DE ÁLAVA ZUMELZU GOMECHA ARÍNEZ BERROSTEGUIETA ESKIBEL	
IRAILAK 20		ESTARRONA ASTEGUIETA GOBEO LOPIDANA YURRE ARANGIZ MENDIGUREN ABETXUKO MIÑANO MAYOR MIÑAO GUTXIA AMÁRITA RETANA		20-SEP		ESTARRONA ASTEGUIETA GOBEO LOPIDANA YURRE ARANGUIZ MENDIGUREN ABECHUCO MIÑANO MAYOR MIÑANO MENOR AMÁRITA RETANA	
IRAILAK 21		GAMARRA NAGUSIA GAMARRA MENOR BETOÑO ELORRIAGA ARCAUTE ILÁRRAZA MATAUCO ULLIBARRI-ARRAZUA LUBIANO JUNGUITU	N-IEN IPARRALDEA N-IEN IPARRALDEA N-IEN IPARRALDEA N-IEN IPARRALDEA	21-SEP		GAMARRA MAYOR GAMARRA MENOR BETOÑO ELORRIAGA ARCAUTE ILÁRRAZA MATAUCO ULLIBARRI-ARRAZUA LUBIANO JUNGUITU	NORTE DE LA N-I NORTE DE LA N-I NORTE DE LA N-I NORTE DE LA N-I
IRAILAK 22		ELORRIAGA ARCAUTE ILÁRRAZA MATAUCO OREITIA ARGANDOÑA VILLAFRANCA ANDOLLU ARCAYA ZERIO ASCARZA	N-IEN HEGOALDEA N-IEN HEGOALDEA N-IEN HEGOALDEA N-IEN HEGOALDEA	22-SEP		ELORRIAGA ARCAUTE ILÁRRAZA MATAUCO OREITIA ARGANDOÑA VILLAFRANCA ANDOLLU ARCAYA CERIO ASCARZA	SUR DE LA N-I SUR DE LA N-I SUR DE LA N-I SUR DE LA N-I
IRAILAK 23		OTAZU GÁMIZ BOLIVAR URIBARRI NAGUSIA ABERÁSTURI MENDIOLA MONASTERIOGUREN		23-SEP		OTAZU GÁMIZ BOLIVAR ULLIVARRI-OLLEROS ABERÁSTURI MENDIOLA MONASTERIOGUREN	
<b>ARABAKO HARANAK</b>				<b>VALLES ALAVESES</b>			
EGUNA	UDALERRIA	HERRIAK	OHARRAK	DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
IRAILAK 13	ARMIÑÓN  BERANTEVILLA ZAMBRANA LABASTIDA	ESTAVILLO ARMIÑÓN LACORZANILLA ZAMBRANA SALINILLAS DE BURADÓN	ZADORRAREN EKIALDEA	13-SEP	ARMIÑÓN  BERANTEVILLA ZAMBRANA LABASTIDA	ESTAVILLO ARMIÑÓN LACORZANILLA ZAMBRANA SALINILLAS DE BURADÓN	ESTE DEL ZADORRA



EGUNA	UDALERRIA	HERRIAK	OHARRAK	DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
IRAILAK 14	BERANTEVILLA	LACERVILLA ESCANZANA BERANTEVILLA MIJANCAS SANTURDE TOBERA SANTA CRUZ DEL FIERRO PORTILLA OCIO BERGANZO		14-SEP	BERANTEVILLA	LACERVILLA ESCANZANA BERANTEVILLA MIJANCAS SANTURDE TOBERA STA. CRUZ DEL FIERRO PORTILLA OCIO BERGANZO	
	ZAMBRANA				ZAMBRANA		
IRAILAK 15 IRAILAK 16	IRUÑA OKA	TRESPUENTES VILLODAS LANGRAIZ OKA OLLÁVARRE MONTEVITE APRIKANO LUNA MARINDA SENDADIANO URIBARRI-KUARTANGO ETXABARRI-KUARTANGO JOKANO ANDA		15-SEP 16-SEP	IRUÑA DE OCA	TRESPUENTES VILLODAS NANCLARES DE LA OCA OLLÁVARRE MONTEVITE APRICANO LUNA MARINDA SENDADIANO ULLIBARRI CUARTANGO ETXABARRI CUARTANGO JOCANO ANDA	
	KUARTANGO				KUARTANGO		
IRAILAK 17	RIBERA ALTA	SUBIJANA-MORILLAS MORILLAS ORMIJANA ARTATZA-AXKOETA BARRÓN		17-SEP	RIBERA ALTA	SUBIJANA-MORILLAS MORILLAS ORMIJANA ESCOTA-ARTAZA BARRÓN	
IRAILAK 20	RIBERA ALTA	CAICEDO-SOPEÑA CASTILLO-SOPEÑA PAÚL ARBÍGANO POBES BASQUIÑUELAS		20-SEP	RIBERA ALTA	CAICEDO SOPEÑA CASTILLO SOPEÑA PAÚL ARBÍGANO POBES BASQUIÑUELAS	
IRAILAK 21	RIBERA ALTA	VILLALUENGA LASIERRA ANÚCITA HEREÑA NUVILLA		21-SEP	RIBERA ALTA	VILLALUENGA LASIERRA ANÚCITA HEREÑA NUVILLA	
IRAILAK 22	RIBERA ALTA	LECIÑANA DE LA OCA ANTEZANA DE LA RIBERA TUYO		22-SEP	RIBERA ALTA	LECIÑANA DE OCA ANTEZANA DE RIBERA TUYO	
IRAILAK 23	VALDEGOVÍA	ACEBEDO BASABE BÓVEDA CORRO PINEDO QUINTANILLA TOBILLAS VALLUERCA		23-SEP	VALDEGOVÍA	ACEBEDO BASABE BÓVEDA CORRO PINEDO QUINTANILLA TOBILLAS VALLUERCA	
IRAILAK 24	VALDEGOVÍA	VILLANUEVA GURENDES QUEJO MIOMA NOGRARO		24-SEP	VALDEGOVÍA	VILLANUEVA GURENDES QUEJO MIOMA NOGRARO	
IRAILAK 27	VALDEGOVÍA	VILLANAÑE BARRIO BACHICABO ESPEJO BELLOJÍN VILLAMADERNE		27-SEP	VALDEGOVIA	VILLANAÑE BARRIO BACHICABO ESPEJO BELLOJÍN VILLAMADERNE	
IRAILAK 28	VALDEGOVÍA	ASTÚLEZ CARANCA OSMA FRESNEDA KARKAMU GUINEA		28-SEP	VALDEGOVIA	ASTÚLEZ CARANCA OSMA FRESNEDA CÁRCAMO GUINEA	
IRAILAK 29	VALDEGOVÍA AÑANA	TUESTA GESALTZA-AÑANA ATIAGA		29-SEP	VALDEGOVIA AÑANA	TUESTA SALINAS DE AÑANA ATIAGA	
IRAILAK 30	LANTARÓN	ALCEDO BERGONDA LARRAZUBI VILLAMBROSA ARREO VILORIA		30-SEP	LANTARÓN	ALCEDO BERGUENDA PUENTELARRÁ VILLAMBROSA ARREO VILORIA	
	RIBERA ALTA				RIBERA ALTA		
URRIAK 1	LANTARÓN	CAICEDO-YUSO FONTECHA LEZIÑANA MOLINILLA		01-OCT	LANTARÓN	CAICEDO-YUSO FONTECHA LECIÑANA MOLINILLA	
URRIAK 4	LANTARÓN	COMUNIÓN SALCEDO TURISO VILLABEZANA SAN MIGUEL		04-OCT	LANTARÓN	COMUNIÓN SALCEDO TURISO VILLABEZANA SAN MIGUEL	
	RIBERA ALTA				RIBERA ALTA		
URRIAK 5	ERRIBERA BEITIA	MANZANOS QUINTANILLA DE LA RIBERA		05-OCT	RIBERA BAJA	MANZANOS QUINTANILLA DE LA RIBERA	

EGUNA	UDALERRIA	HERRIAK	OHARRAK	DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
	ARMIÑÓN	RIVABELLOSA RIVAGUDA IGAY ARMIÑÓN LACORZANA	ZADORRAREN MENDEBALDEA		ARMIÑÓN	RIVABELLOSA RIBAGUDA IGAY ARMIÑÓN LACORZANA	OESTE DEL ZADORRA
<b>MENDIALDEA-ERRIOXA</b>				<b>MONTAÑA-RIOJA</b>			
EGUNA	UDALERRIA	HERRIAK	OHARRAK	DIA	MUNICIPIO	PUEBLOS	OBSERVACIONES
IRAILAK 15	HARANA	DONE BIKENDI HARANA		15-SEP	VALLE DE ARANA	S.VICENTE DE ARANA	
IRAILAK 16		ALDA URIBARRI-HARANA CONTRASTA		16-SEP		ALDA ULLIBARRI ARANA CONTRASTA	
	MAEZTU	ERROETA ERROITEGI SABANDO			MAESTU	ONRAITA ROITEGUI SABANDO	
	KANPEZU	OTEO			CAMPEZO	OTEO	
IRAILAK 17	URIZAHARRA	URIZAHARRA		17-SEP	PEÑACERRADA	PEÑACERRADA	
IRAILAK 20		PAGOETA		20-SEP		PAYUETA	
IRAILAK 21		MONTORIA LOZA BAROJA FAIDO		21-SEP		MONTORIA LOZA BAROJA FAIDO	
	LAGRÁN	PIPAÓN LAGRÁN VILLAVERDE			LAGRÁN	PIPAÓN LAGRÁN VILLAVERDE	
IRAILAK 22	MAEZTU	ATAURI		22-SEP	MAESTU	ATAURI	
IRAILAK 23		MAEZTU ZEKUIANO APINAIZ VIRGALA MENOR BIRGARA GOIEN AZÁCETA		23-SEP		MAESTU CICUJANO APELLANIZ VIRGALA MENOR VIRGALA MAYOR AZÁCETA	
IRAILAK 24	BERNEDO	URARTE		24-SEP	BERNEDO	URARTE	
IRAILAK 27		MARQUINEZ ARLUZEA OKINA		27-SEP		MARQUINEZ ARLUCEA OQUINA	
IRAILAK 28	BERNEDO	BERNEDO		28-SEP	BERNEDO	BERNEDO	
IRAILAK 29		VILLAFRIA QUINTANA DURRUMA ANGOSTINA URTURI NAVARRETE		29-SEP		VILLAFRIA QUINTANA SAN ROMÁN ANGOSTINA URTURI NAVARRETE	
IRAILAK 30	KANPEZU	SANTIKURUTZE		30-SEP	CAMPEZO	SANTA CRUZ	
URRIAK 1		ORBISO ANTOÑANA BUJANDA KORRES		01-OCT		ORBISO ANTOÑANA BUJANDA KORRES	
	MAEZTU				MAESTU		
ZEHAZTU	BILAR	BILAR		A	ELVILLAR	ELVILLAR	
GABE	KRIPAN	KRIPAN		DETERMINAR	CRIPAN	CRIPAN	
	LANTZIEGO	LANTZIEGO VIÑASPRES			LANCIEGO	LANCIEGO VIÑASPRES	
	LAGUARDIA	LAGUARDIA PÁGANOS			LAGUARDIA	LAGUARDIA PÁGANOS	
	LEZA	LEZA			LEZA	LEZA	
	SAMANIEGO	SAMANIEGO			SAMANIEGO	SAMANIEGO	
	ELCIEGO	ELCIEGO			ELCIEGO	ELCIEGO	
	NAVARIDAS	NAVARIDAS			NAVARIDAS	NAVARIDAS	
	ESKUERNAGA	ESKUERNAGA			VILLABUENA	VILLABUENA	
	IEKORA	IEKORA			YECORA	YECORA	
	OYÓN-OION	OYÓN-OION GORREBUSTO MORÉDA			OYÓN-OION	OYÓN-OION BARRIOBUSTO MORÉDA	
	LABASTIDA	LABRAZA LABASTIDA			LABASTIDA	LABRAZA LABASTIDA	

**Foru Agindua****HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA**

4.485

**585/2004 FORU AGINDUA, uztailaren 2koa "Laguardiako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea behin betiko onetsi zuen abenduaren 23ko 1273/2002 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzen direla onartzea"**

**AURREKARIAK**

Herrilan eta Hirigintza Saileko diputatuak abenduaren 23an eman zuen 1273/2002 Foru Agindua bidez behin betiko onetsi zen Laguardiako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea.

**Órdenes Forales****DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

4.485

**ORDEN FORAL 585/2004, de 2 de julio, en relación con aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 1273/2002, de 23 de diciembre, de aprobación definitiva del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia.**

**ANTECEDENTES**

Mediante Orden Foral número 1273/02, de 23 de diciembre, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, se aprobó definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia.

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

Laguardiako Udalak, 2004ko ekainaren 4an, Arabako Foru Aldundiari espedientearen agiri aldatuak bidali zizkion, espedientearen betearazi beharrekoea zela adieraz zezan.

#### OINARRIAK

Bidalitako agiriak aztertu ondoren ikusi da agiriak espedientearen behin betiko onetsi zuen Foru Aginduan xedatutakoaren arabera eman direla, Foru Aginduan ezarritako aldaketak jaso eta gero.

Horiek horrela, aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

#### XEDATU DUT

Lehenengoa.- Laguardiako Planeamendu Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientearen behin betiko onetsi zuen abenduaren 23ko 1273/2002 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla adieraztea.

Bigarrena.- Ebazpen hau, onetsitako hirigintzako arauekin batera, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaraztea.

Hirugarrena.- Foru agindu honek administrazio-bidea agortzen du. Beraz, berorren aurka ondoko edozein errekurtsio jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki deritzoten beste edozein neurri abiara-zi ere: (errekurtsioa behin betiko onetsitako aldaketei buruz baino ezin izango da arukeztu).

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

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

Guztiak jakinaren gainean egon daitezten argitaratu da iragarpen hau.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko uztailaren 2a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko Diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

#### LAGUARDIAKO HIRIGINTZAKO PLANEAMENDU ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

##### AURKIBIDE OROKORRA

##### AURKIBIDEA

#### I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK (1etik 6ra bitarteko artikulua)

#### II. TITULUA. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1 KAPITULUA. ARAU SUBSIDIARIOEN OINARRIZKO ZEHAZTAPENAK (7tik 11ra bitarteko artikulua)

II.2 KAPITULUA. ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENEN PLANEAMENDUA (12tik 18ra bitarteko artikulua)

II.3 KAPITULUA. HIRIGINTZAKO JARDUKETA ERREGIMENA (19tik 24ra bitarteko artikulua)

II.4 KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILEREN ERREGIMENA ETA ARAUTZEN DIREN KONTZEPTEUEN DEFINIZIOA (25. eta 26. artikulua)

#### III. TITULUA. EGITURA OROKORREKO ELEMENTUEI BURUZKO ARAUAK (27tik 31ra bitarteko artikulua)

#### IV. TITULUA. HIRI LURZORUARI ETA LURZORU URBANIZAZI- ZINARI BURUZKO ARAUAK

IV.1. KAPITULUA. HIRI LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN PLANEAMENDU EREMUAK ETA KALIFIKAZIO OROKORRA (32. artikulua)

IV.2. KAPITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKITZEKO ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

IV.2.1. ATALA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKITZEKO ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK (33. artikulua)

IV.2.2. ATALA. LAGUARDIAKO PARTE ZAHARRARI BURUZKO ORDENANTZAK (34. artikulua)

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

Con fecha 4 de junio de 2004, el Ayuntamiento de Laguardia remitió a la Diputación Foral de Álava la documentación modificada del expediente a fin de que fuera declarada la ejecutoriedad del mismo.

#### FUNDAMENTOS

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

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

#### DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 1273/2002, de 23 de diciembre, por la que se aprobó definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia.

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

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

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

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

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 2 de julio de 2004.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

#### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LAGUARDIA

##### NORMATIVA GENERAL

##### ÍNDICE

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL (Artículos 1 a 6)

#### TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO II.1. DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (Artículos 7 a 11)

CAPÍTULO II.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (Artículos 12 a 18)

CAPÍTULO II.3. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (Artículos 19 a 24)

CAPÍTULO II.4. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS NORMATIVOS (Artículos 25 y 26)

#### TÍTULO III. NORMATIVA SOBRE ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL (Artículos 27 a 31)

#### TÍTULO IV. NORMATIVA PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO IV.1. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Artículo 32)

CAPÍTULO IV.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN IV.2.1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Artículos 33)

SECCIÓN IV.2.2. ORDENANZAS PARA EL CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA (Artículo 34)

IV.2.3. ATALA. PÁGANOS, EL CAMPILLAR, LASERNA ETA SAN RAFAELGO HIRIGUNE TXIKIEI BURUZKO ORDENANTZAK (35etik 37ra bitarteko artikulua)

IV.2.4. ATALA. BIZITEGITARAKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK (38tik 78ra bitarteko artikulua)

IV.2.5. ATALA. DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGITARAKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK (79tik 86ra bitarteko artikulua)

IV.2.6. ATALA. KOMUNITATE EKIPAMENDUKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK (87tik 89ra bitarteko artikulua)

IV.2.7. ATALA. ZERBITZUETARAKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK (90etik 92ra bitarteko artikulua)

IV.2.8. ATALA. INDUSTRI LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK (93tik 103ra bitarteko artikulua)

IV.3. KAPITULUA. ZERBITZU AZPIEGITUREI BURUZKO ARAUAK (104. artikulua)

V. TITULUA LURZORU LANDATAR URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUAK (105etik 116ra bitarteko artikulua)

VI. TITULUA LIZENTZIEN ERREGIMENA ETA OBREN KONTROLA (117tik 125era bitarteko artikulua)

VII. TITULUA INTERES HISTORIKO-ARTISTIKODUN ONDAREAREN BABELA (126. artikulua)

### 3.1. ARAU OROKORRAK

#### I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. - Aplikazio-eremua

Arau Subsidiario hauek Laguardiako udal-mugarte osoan aplikatuko dira indarrean sartzen direnetik aurrera.

2. artikulua. - Indarrean sartuko den data eta indarrean jarraitze baldintzak

Arauak behin betiko onesten dituen erabakia argitaratzen den egunaren biharamunean sartuko dira indarrean eta halaxe egongo dira indargabetzen diren arte. Erabaki hori legez ezarritako baldintzei jarraiki argitaratuko da.

Berariaz aurkakorik adierazi ezean, Arau Subsidiarioek ordeztu eta, beraz, indargabetu egingo dituzte jarraian aipatzen direnak: 1990eko otsailaren 5ean behin betiko onetsi eta egun indarrean dauden Laguardiako Arau Subsidiarioetako zehaztapenak, hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari dagokienez Arau Subsidiario horietan egindako aldaketak, Arau Subsidiarioak 8/1990 Legea eta lege probintzialetara egokitzen dituen testua (behin betiko 1996ko apirilaren 2an onetsia) eta orduz geroztik Arau horietan berariaz edo implizituki egin diren aldaketak. Halaber, indargabetu egingo da Arau Subsidiario hauetan ezarritakoarekin bat ez datorren udal-ordenantzetako xedapen oro.

Arau Subsidiario hauen zehaztapenetakoren bat deuseztatzeak edo aldatzeak ez die eragingo gainerakoei, azken horietakoren bat, besteekin duen lotura edo menpekotasuna dela-eta, aplikaezin bihurtzen den kasuan izan ezik.

3. artikulua. - Arau hauetan aurreikusi gabeko alderdiak

Arau Subsidiario hauetan berariaz jasotzen ez diren alderdiei dagokienez, honakoak aplikatuko dira: Lurzoruaren Legea, Hirigintzako Planeamendu, Kudeaketa eta Diziplinaren erregelamenduak eta Lege hori garatzen duten gainerako xedapen osagarriak; Errepideen Legea eta dagokion erregelamendua; eta toki-administrazioari buruzko legeria.

4. artikulua. - Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketak

Halakotzat joko dira Arau Subsidiarioetako zehaztapen lotesle-takoren bateko edukian egiten diren aldaketak.

Edozein aldaketa egiteko, interes orokorreko arrazoiak egon behar dute. Aldaketa egitean, horren zehaztapenak zehatz-mehatz deskribatuko dira eta beren beregi justifikatuko da aldaketaren arrazoi edo oinarria.

Deskripzioa eta justifikazioa egiteko orduan, Arau Subsidiarioetako aurreikuspenetan zein eragin duen aztertuko da, honakoei dagokienez: biztanleria, enplegua, komunitate-ekipamenduko sistema (orokorra nahiz lokala), espazio libreak, bideria, eta aparkamendua eta azpiegiturak; betiere, aldaketaren izaera edo garrantzia kontuan hartuta beharrezkoa edo egokia bada.

SECCIÓN IV.2.3. ORDENANZAS PARA LOS NÚCLEOS URBANOS MENORES DE PÁGANOS, EL CAMPILLAR, LASERNA Y SAN RAFAEL (Artículos 35 a 37)

SECCIÓN IV.2.4. ORDENANZAS PARA EL SUELO RESIDENCIAL (Artículos 38 a 78)

SECCIÓN IV.2.5. ORDENANZAS PARA EL SUELO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (Artículos 79 a 86)

SECCIÓN IV.2.6. ORDENANZAS PARA EL SUELO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Artículos 87 a 89)

SECCIÓN IV.2.7. ORDENANZAS PARA EL SUELO TERCIARIO (Artículos 90 a 92)

SECCIÓN IV.2.8. ORDENANZAS PARA EL SUELO INDUSTRIAL (Artículos 93 a 103)

CAPÍTULO IV.3. NORMATIVA SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO (Artículo 104)

TÍTULO V. NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE (Artículos 105 a 116)

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y CONTROL DE OBRAS (Artículos 117 a 125)

TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO (Artículo 126)

### 3.1. NORMATIVA GENERAL

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Laguardia.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Las Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación, con los requisitos legalmente establecidos, del acuerdo de su aprobación definitiva y regirán hasta que sean derogadas.

Las Normas Subsidiarias sustituyen y, por tanto, derogan, salvo excepción expresa en contra, las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Laguardia aprobadas definitivamente el 5 de febrero de 1990, su Modificación afectante al Suelo Urbano y Urbanizable, su adaptación a la Ley 8/90 y a las Provinciales aprobada definitivamente el 2 de abril de 1996, así como las ulteriores reformas de las mismas, expresas o implícitas. Quedan asimismo derogadas todas aquellas disposiciones de las Ordenanzas Municipales que se hallen en contradicción con lo establecido en las presentes Normas Subsidiarias.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las especificaciones de estas Normas Subsidiarias no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3.- Supuestos no previstos en las presentes Normas

Para todos aquellos extremos no recogidos expresamente en las presentes Normas Subsidiarias, resultarán de aplicación la Ley del Suelo, así como los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que la desarrollen; la ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento; y la Legislación de Régimen Local.

Artículo 4.- Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias

Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de cualquiera de las determinaciones vinculantes de las Normas Subsidiarias.

Toda modificación deberá basarse en motivos de interés general y contendrá una descripción pormenorizada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón o fundamento.

En la descripción y justificación se estudiará la posible alteración sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacio libres, vialidad, aparcamiento e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Aldaketa onesten duten erabakietan beren beregi aipatu eta balaratuko dira justifikazio horiek.

Aldaketa guztiak eragiten dituzten arrazoiarekin erlazioan egongo dira. Hortaz, espedienteen ezingo dira barneratu arrazoiarekin zerkusirik ez duten aldaketak, ez eta aurkeztutako deskripzio eta justifikazioetan jasotzen ez direnak ere.

Plan partzial edo berezietako zehaztapenak aldatu behar izanez gero, aurretik edo aldi berean Arau Subsidiarioetako elementuak aldatzeko espedienteen aurkeztuko da, betiere, aldaketa horiek lurraldearen egitura orokorrean eragina badute edo udalerraren erabateko hiri-ordenazioa ezartzen duten planetako zehaztapenak funtsean aldatzen badituzte.

Arau Subsidiarioetan aldaketaren bat egin beharra dakarten espedientei "Laguardiako Planeamendu Arau Subsidiarioen Aldaketa" izenburua jarriko zaie eta, horren ondoren, dagokien edukia eta norainokoa definituko dira. Izenburuaren atzetik, egindako aldaketen artean zenbagarrena den adieraziko da.

Arauetako elementuak aldatzeko espedienteetan, proposatu den aldaketak ukitzen dituen Arauetako plano edo agiri guztiak jasoko dira.

#### 5. artikulua.- Arau Subsidiarioen berrikuspina edo ordezpina

Legeak hala aginduta, Arau hauek mugarik gabe egongo dira indarrean.

Udalak, Laguardiaren etorkizunean eragina izan dezaketen inguruabarrak kontuan hartuta, Arauak berrikusi, Plan Orokorrekin ordeztu edo, hala badagokio, Arauetako elementuren bat aldatu ahal izango du, hala egiteari beharrezkoa baderitza Arauen eta Korporazioak defendatzen dituen helburuen artean sortu edo agertu daitezkeen disfunczio edo desadostasunak gainditzeko.

Irizpide orokor moduan, eta aurreikusi ezin daitezkeen beste inguruabar batzuk kontuan hartu gabe, Arau Subsidiarioak berrikusi egingo dira, inguruabar hauetakoren bat gertatzen bada:

- Laguardiako biztanle-kopurua 2.000 pertsonatik gorakoa izatera heltzea.
- Etxebizitza-parkea 1.400 etxebizitza izatera heltzea (horrek, aurreikusitako etxebizitza berrien %70 inguru garatu dela adieraziko du).
- Jarduera ekonomikoetarako aurreikusitako azaleratik 60 Ha baino gehiago okupatzea. Horrek, gaur egun okupatu gabe dagoen industri lurzoruaren %70 inguru erabiltzen dela adieraziko du.

Arauak Plan Orokorrekin ordeztuko ditu, Korporazioaren ustez komenigarria bada planeamendu-tresna honi dagozkion mekanismoak eskura izatea etorkizunean sor litezkeen hirigintzako arazoak konpontzeko. Ordezpena egin ahal izateko, beharrezkoa izango da Plan Orokorrek garatzeko Legeak aurreikusten dituen laurteko jarduketaprogramak beteko direla behar bezala bermatuz definitzeko baldintza objektiboak gertatzea.

#### 6. artikulua.- Arauetako agiriak eta horien norainokoa

Honako Arau hauetan agiri hauek jasotzen dira:

#### 1. MEMORIA.

#### 2. PLANOAK.

#### INFORMAZIO PLANOAK

- I.1.- OINARRI TOPOGRAFIKOA ETA PARTZELEN EGITURA. LAGUARDIAKO UDAL-MUGARTEA E: 1/20.000
- I.2.- OINARRI TOPOGRAFIKOA ETA PARTZELEN EGITURA. LAGUARDIA ETA PÁGANOS E: 1/5.000
- I.3.- PLANEAMENDU OROKORRA. AURREKO ARAU SUBSIDIARIOAK. LAGUARDIAKO UDAL-MUGARTEA E: 1/20.000
- I.4.- PLANEAMENDU OROKORRA. AURREKO ARAU SUBSIDIARIOAK. LAGUARDIA ETA PÁGANOS E: 1/5.000
- I.5.- ESPAZIO NATURAL BABESTUAK ETA KULTURA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREKO ELEMENTUAK E: 1/20.000 eta 1/2.500

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorar dichas justificaciones.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo o que no queden contenidas en las descripciones y justificaciones realizadas.

Las alteraciones de las determinaciones de los Planes Parciales o Especiales deberán estar precedidas o simultaneadas por un expediente de modificación de elementos de las Normas Subsidiarias, cuando afecten a la estructura general del territorio o supongan un cambio sustancial de las determinaciones de aquellos planes que incidan en la ordenación urbana integral del municipio.

Los expedientes que supongan modificación de las Normas Subsidiarias deberán titularse "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Laguardia" con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos de las Normas deberá referirse a todos aquellos planos o documentos de las Normas que se vean afectados por el cambio propuesto.

#### Artículo 5.- Revisión o sustitución de las Normas Subsidiarias

La presente Normas tienen, por imperativo legal, vigencia indefinida.

El Ayuntamiento, en base a las múltiples circunstancias que puedan concurrir en el desarrollo futuro del término municipal de Laguardia, podrá proceder a la Revisión de las Normas, a su sustitución por un Plan General, o, en su caso, a la Modificación de alguno de sus elementos, si ello fuese suficiente para la superación de las posibles disfunciones detectadas o de las discrepancias existentes entre las Normas y los objetivos urbanísticos sustentados por la Corporación.

Como criterio general, y con independencia de otras circunstancias no previsibles, deberá efectuarse la Revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la población de Laguardia haya superado los 2.000 habitantes.
- Que el parque de viviendas haya superado las 1.400 viviendas (con ello se habrán desarrollado aproximadamente el 70% de las nuevas viviendas previstas).
- Que se hayan ocupado más de 60 Has. del suelo previsto para actividades económicas. Con ello se habrá desarrollado aproximadamente el 70% del suelo industrial actualmente desocupado.

Procederá la sustitución de las Normas por un Plan General cuando a juicio de la Corporación resulte conveniente disponer de los mecanismos que exclusivamente corresponden a esta figura de planeamiento para resolver futuras situaciones urbanísticas y además se den las condiciones objetivas para definir con suficientes garantías de cumplimiento los Programas de Actuación cuatrienales previstos por la Ley para el desarrollo de los Planes Generales.

#### Artículo 6.- Documentación de las Normas y alcance normativo

Las presentes Normas están constituidas por los siguientes documentos:

#### 1. MEMORIA.

#### 2. PLANOS.

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- BASE TOPOGRÁFICA Y ESTRUCTURA PARCELARIA. TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUARDIA E: 1/20.000
- I.2.- BASE TOPOGRÁFICA Y ESTRUCTURA PARCELARIA. ÁREA DE LAGUARDIA Y PÁGANOS E: 1/5.000
- I.3.- PLANEAMIENTO GENERAL. NORMAS SUBSIDIARIAS PRECEDENTES. TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUARDIA E: 1/20.000
- I.4.- PLANEAMIENTO GENERAL. NORMAS SUBSIDIARIAS PRECEDENTES. ÁREA DE LAGUARDIA Y PÁGANOS E: 1/5.000
- I.5.- ESPACIOS PROTEGIDOS POR SUS CONDICIONES NATURALES Y ELEMENTOS ADSCRITOS AL PATRIMONIO CULTURAL, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO E: 1/20.000 y 1/2.500

## ORDENAZIO PLANOAK.

- II.1.- LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA E: 1/20.000
- II.2.1.- LURZORUAREN SAILKAPEN OROKORRA ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIOA.  
1. ORRIA E: 1/10.000
- II.2.2.- LURZORUAREN SAILKAPEN OROKORRA ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIOA.  
2. ORRIA E: 1/10.000
- II.2.3.- LURZORUAREN SAILKAPEN OROKORRA ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIOA.  
3. ORRIA E: 1/10.000
- II.2.4.- LURZORUAREN SAILKAPEN OROKORRA ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIOA.  
4. ORRIA E: 1/10.000
- II.2.5.- LURZORUAREN SAILKAPEN OROKORRA ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIOA.  
5. ORRIA E: 1/10.000
- II.2.6.- LURZORUAREN SAILKAPEN OROKORRA ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN KALIFIKAZIOA.  
6. ORRIA E: 1/10.000
- II.3.1.- HIRI LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIO OROKORRA. PLANEAMENDU EREMUAK. LAGUARDIA ETA PÁGANOS E: 1/5.000
- II.3.2.- HIRI LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIO OROKORRA. PLANEAMENDU EREMUAK. EL CAMPILLAR, LASERNA ETA CASABLANCA E: 1/5.000
- II.3.3.- HIRI LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIO OROKORRA. PLANEAMENDU EREMUAK. GOLF ZELAIKO URBANIZAZIO BERRIA E: 1/5.000
- II.4.1.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. HIRI EGITURA. BIDE SAREA ETA ZONIFIKAZIO XEHAKATUA. LAGUARDIA E: 1/2.000
- II.4.2.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. HIRI EGITURA. BIDE SAREA ETA ZONIFIKAZIO XEHAKATUA. PÁGANOS E: 1/2.000
- II.4.3.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. HIRI EGITURA. BIDE SAREA ETA ZONIFIKAZIO XEHAKATUA. CASABLANCA E: 1/2.000
- II.4.4.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. HIRI EGITURA. BIDE SAREA ETA ZONIFIKAZIO XEHAKATUA. EL CAMPILLAR ETA LASERNA E: 1/2.000
- II.5.1.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. ERAIKITZEKO BALDINTZAK, LURZORUAREN JABARIA ETA ONDAREAREN BABESA. LAGUARDIA E: 1/2.000
- II.5.2.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. ERAIKITZEKO BALDINTZAK, LURZORUAREN JABARIA ETA ONDAREAREN BABESA. PÁGANOS E: 1/2.000
- II.5.3.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. ERAIKITZEKO BALDINTZAK, LURZORUAREN JABARIA ETA ONDAREAREN BABESA. CASABLANCA E: 1/2.000
- II.5.4.- HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA. ERAIKITZEKO BALDINTZAK, LURZORUAREN JABARIA ETA ONDAREAREN BABESA. EL CAMPILLAR ETA LASERNA E: 1/2.000
- II.6.1.- AZPIEGITUREN SAREAK. UDALERRIA E: 1/20.000
- II.6.2.- AZPIEGITUREN SAREAK. LAGUARDIA ETA PÁGANOS E: 1/5.000
- II.6.3.- AZPIEGITUREN SAREAK. EL CAMPILLAR, LASERNA ETA CASABLANCA E: 1/5.000
3. HIRIGINTZAKO ARAUAK.
- 3.1. ARAU OROKORRAK
- 3.2. HIRIGINTZA-FITXAK

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- II.1.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO E:1/20.000
- II.2.1.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
HOJA 1 E: 1/10.000
- II.2.2.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
HOJA 2 E: 1/10.000
- II.2.3.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
HOJA 3 E: 1/10.000
- II.2.4.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
HOJA 4 E: 1/10.000
- II.2.5.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
HOJA 5 E: 1/10.000
- II.2.6.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
HOJA 6 E: 1/10.000
- II.3.1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO. LAGUARDIA Y PÁGANOS E: 1/5.000
- II.3.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO. EL CAMPILLAR, LASERNA Y CASABLANCA E: 1/5.000
- II.3.3.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO. NUEVA URBANIZACIÓN CAMPO DE GOLF E: 1/5.000
- II.4.1.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ESTRUCTURA URBANA. RED VIARIA Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. LAGUARDIA E: 1/2.000
- II.4.2.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ESTRUCTURA URBANA. RED VIARIA Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. PÁGANOS E: 1/2.000
- II.4.3.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ESTRUCTURA URBANA. RED VIARIA Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. CASABLANCA E: 1/2.000
- II.4.4.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ESTRUCTURA URBANA. RED VIARIA Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. EL CAMPILLAR Y LASERNA E: 1/2.000
- II.5.1.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO DEL SUELO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. LAGUARDIA E: 1/2.000
- II.5.2.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO DEL SUELO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. PÁGANOS E: 1/2.000
- II.5.3.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO DEL SUELO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. CASABLANCA E: 1/2.000
- II.5.4.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO DEL SUELO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. EL CAMPILLAR Y LASERNA E: 1/2.000
- II.6.1.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS. TÉRMINO MUNICIPAL E: 1/20.000
- II.6.2.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS. LAGUARDIA Y PÁGANOS E: 1/5.000
- II.6.3.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS. EL CAMPILLAR, LASERNA Y CASABLANCA E: 1/5.000
3. NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 3.1. NORMATIVA GENERAL
- 3.2. FICHAS URBANÍSTICAS

#### 4. ESTUDIO EKONOMIKO-FINANZARIOA.

Arau Subsidiarioen edukia oro har bere baitan hartzen dituzten agiri guztiek itxuratzen duten arren, berez ordenazio-planoek eta hirigintzako arauak erregulatzen dute hirigintzako jarduera eta, beraz, horietan ezarritako zehaztapenak nahitaez bete beharrekoak dira. Gainerako agiriak azalgarriak edo adierazgarriak dira funtsean eta, hortaz, kontraesanik balego, ordenazio-planoak eta hirigintzako arauak nagusituko dira.

Eskala ezberdineko bi plano bat ez baletor hirigintzako zehaztapen bati buruz, eskala handiagoan dagoen planoko zehaztapena nagusituko da, bertan xehetasun-maila handiagoa baita. Ez da horrela egingo, ordea, desadostasun hori akats material nabariaren ondorio bada.

Area edo sektore ezberdinei dagozkien hirigintza-fitxa xehakatueta adierazgarri gisa agertzen diren zehaztapenak mendeko planeamenduaren bidez aldatu ahal izango dira, nahiz eta horrek ez duen eragingo Arau Subsidiarioetako elementuak aldatzea eta ez den beharrezkoa izango elementu horiek eraberritzeko proiekturik izapidetzea. Nolanahi ere, zehaztapen adierazgarri horiek aldatzeko, interes orokorreko arrazoiak egon behar dute eta, hori frogatzeko, zein baldintzatan egingo den azalduko duten deskripzio xehatua eta berariazko justifikazioa aurkeztuko dira. Zehaztapen adierazgarriak izango dira baita ere Arauetan jasotzen diren azalaren neurriak. Hirigintza-fitxetan ezarritako aprobetxamenduak gehienekoak izango dira eta ezinongo dira gainditu, aurretik Arau Subsidiarioak aldatzeko espedienteak egiten ez bada.

Hirigintzako ordenazioko area eta sektore ezberdinak mugatzerakoan, horien irudikapenak edo banaketak gomendatzen dituzten muga-doikuntza txikiak egin ahal izango dira. Doikuntza hauek egiteko, ez da beharrezkoa izango aldaketa-espedienterik izapidetzea.

Babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko arau espezifikoei lehentasuna izango dute Arau Subsidiarioetako Arau Orokor hauen aurrean, mota horretako etxebizitzak eraikitzeke orduan desadostasunik sortzen bada.

Arau Orokor hauetako 27tik 31ra bitarteko artikulua orientagarriak izango da azpiegituren eraikuntzako alderdiei dagokienez, alderdi horiek behin betiko zehaztu eta xehatzea bidezko urbanizazio-edo obra-proiektuei baitagokie.

## II. TITULUA. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### II.1 KAPITULUA. ARAU SUBSIDIARIOEN OINARRIZKO ZEHAZTAPENAK

#### 7. artikulua.- Lurraldearen egitura orokor eta organikoa

Laguardiako udal-mugarteko lurraldearen egitura orokor eta organikoa honako elementuek osatzen dute: errepideen sare orokorra (A-124, A-2124, A-3210, A-3216, A-3218, A-3226, A-3228, A-4201, A-4202, A-4207 eta A-4208), Ebro ibaia eta San Ginés, San Julián, Morales, del Valle, Rioseco, Rubialgas eta Uneba errekek; herriko drainatze- eta saneamendu-sare nagusia; ur-hornidurako oinarritzko sarea, parke publiko, berdegune eta kirol-eremu gisa erabiltzen diren espazio libre zabalak, eta komunitateko dotazio-ekipamenduaren elementu nagusiak.

Proposatutako hirigintzako ordenazioaren eskema zuzentzaile hau "Lurraldearen Egitura Organikoa" izeneko II.1 Planoan irudikatuta dago.

Lurraldearen egitura organikoko "Sistema Orokorra" izango dira beren funtzioagatik eta hartzen duten azaleragatik Laguardiako udal-mugartean oinarritzko hirigintzako ordenazioa zehazten dutenak. Bide-sarea, espazio libreak eta komunitate-ekipamendua osatzen dituzten gainerako elementuak "Sistema Lokalak" izango dira.

Honako elementuak kalifikatzen dira sistema orokor gisa:

- Errepideak:

- A-124, eta, orientazio modura, aurreikusitakoaren arabera aurrerago egingo den saihesbidea, A-2124, A-3210, A-3216, A-3218, A-3226, A-3228, A-4201, A-4202, A-4207 eta A-4208.

- Ebro ibaia eta San Ginés, San Julián, Uneba, Morales, del Valle, Rioseco edo San Pedro eta Rubialgas errekek.

- Miranda-Iruña-Zaragoza oliobidea.

- Ekipamendu publikoak:

#### 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de los documentos que las componen, son los Planos de Ordenación y la Normativa Urbanística los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que sus determinaciones son de obligado cumplimiento. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquéllos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá la determinación establecida en el plano redactado a una escala más amplia, en el que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material.

Aquellas determinaciones que en las Fichas Urbanísticas pormenorizadas de las diversas áreas o sectores figuren con carácter indicativo, podrán ser alteradas por el planeamiento subordinado sin que ello constituya una modificación de elementos de las Normas Subsidiarias y requiera la tramitación de un proyecto de reforma de elementos de éstas. Sin embargo, en todo caso la alteración de esas determinaciones indicativas deberá basarse en motivos de interés general y se exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de los términos en que se realiza. Se considerarán también como determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en las Normas. Los aprovechamientos asignados en las Fichas Urbanísticas se considerarán máximos y no serán superables si no es a través del correspondiente expediente de modificación de Normas Subsidiarias.

En la delimitación de las diferentes áreas y sectores de la ordenación urbanística podrán introducirse los pequeños reajustes de límites que la realidad topográfica o parcelaria aconsejen. Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación.

La Normativa específica en materia de viviendas de Protección Oficial será de preferente aplicación, frente a la contenida en esta Normativa General de las Normas Subsidiarias, en todo aquello que la contradigan, cuando se trate de construir dicho tipo de viviendas.

La redacción de los artículos 27 a 31 de esta Normativa General tendrá carácter orientativo en lo referente a aspectos constructivos de las infraestructuras ya que la definitiva concreción y pormenorización de dichos aspectos corresponderá a los oportunos proyectos de urbanización u obras.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO II.1. DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio

La estructura general y orgánica del territorio del término municipal de Laguardia está integrada por la red general de carreteras (A-124, A-2.124, A-3.210, A-3.216, A-3.218, A-3.226, A-3.228, A-4.201, A-4.202, A-4.207 y A-4.208), el Río Ebro y los arroyos de San Ginés, San Julián, Morales, del Valle, Rioseco, Rubialgas y Uneba, la red principal de drenaje y saneamiento del asentamiento urbano, la red fundamental de abastecimiento de agua, los grandes espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y áreas deportivas y los principales elementos del equipamiento dotacional comunitario.

Este esquema director de la ordenación urbanística propuesta queda expresado en el Plano número II.1. de "Estructura Orgánica del Territorio".

Se definen como "Sistemas Generales" de la estructura orgánica del territorio aquellos elementos que por su importancia funcional y por su extensión superficial determinan la ordenación urbanística básica del término municipal de Laguardia, siendo el resto de los elementos constitutivos de la red viaria, de los espacios libres y del equipamiento comunitario considerados como "Sistemas Locales".

Se califican como sistemas generales los elementos siguientes:

- Carreteras:

- A-124, y la previsión de su futura variante, de carácter orientativo, A-2.124, A-3.210, A-3.216, A-3.218, A-3.226, A-3.228, A-4.201, A-4.202, A-4.207 y A-4.208.

- Río Ebro y Arroyos de San Ginés, San Julián, Uneba, Morales, del Valle, Rioseco o San Pedro y Rubialgas.

- Oleoducto Miranda-Pamplona-Zaragoza.

- Equipamientos públicos:

- Parte Zaharreko komunitate-ekipamenduko eraikinak (udal-letxea, e.a.)
- Parte Zaharraren kanpo-perimetroan dagoen gerriko berdea.
- Eskola-ingurua. 28. area.
- Hilerria. 29. area.
- Udalekuak: 27. area.
- 27 eta 28. areen ondoan dagoen parke publikoa.
- Kiroletako ekipamendua. 10. area.
- Guardia Zibila eta Telefónica. 8. area.
- Ertzaintza. 24. area.
- El Cerradilloko komunitate-ekipamendurako area. 19. area.

- Biasteri-Errioxako Arabako Koadrilaren egoitza izango den eraikina. 35. area.
- Sanatorio de Leza Eskualdeko Ospitalea.

• Zerbitzu-azpiegitura nagusiak:

- Drainatze- eta saneamendu-sareak
- Urez hornitzeko zerbitzua
- Energia elektrikoa garraiatu eta banatzeko sarea
- Telekomunikazio-sarea
- Gas naturaleko sarea

Elementu horietako batzuk, guztiz edo partzialki, hiri-lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren barruan daude. Kasu batzuetan gune diferentziatuak osatzen dituzte, adibidez, hirigintzako kudeaketa espezifikoko eremuak.

8. artikulua.- Lurzoruaren sailkapena

Arau Subsidiarioetan Laguardiako udal-mugarteko lurralde osoa Legeak ezartzen dituen hiru lurzoru-mota edo kategorien arabera sailkatzen da: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria edo urbanizatzeke gai den lurzoru, eta lurzoru urbanizaezina.

"Lurzoruaren sailkapen orokorra eta lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa" izeneko II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan eta "Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren sailkapena eta kalifikazio orokorra" izeneko II.3.1etik II.3.3ra bitartekoetan, Laguardiako udal-mugarte osoan lurzoru-mota bakoitzaren eremuak mugatzen dira. Udallerriak guztira dituen 8.110 ha horietatik, 119 hiri-lurzoru gisa sailkatuta daude, 170,20 lurzoru urbanizagarri gisa eta gainerako 7.820,78ak lurzoru urbanizaezin gisa.

9. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinen kalifikazio orokorra

Arau Subsidiarioetan, urbanizaezin gisa sailkatuta dagoen lurzoru guztia kalifikatu edo zonakatu da, gune bakoitzaren berezko baldintzak, erabilera-aurreikuspenak eta babes-beharrak kontuan hartuta. Zehazki, lurzoru urbanizaezin osoa sei kalifikazio ezberdinetan banatu da, kasu bakoitzean ezarritako babeserako baldintzei jarraiki:

- Natur interesagatik bereziki babestu beharreko lurzoru urbanizaezina.
- Ibaiak eta errekek babesteko lurzoru urbanizaezina.
- Komunikazio- eta azpiegitura-sareak babestu edota gordetzeke lurzoru urbanizaezina.
- Berriztatu beharreko baso-guneak eta akuiferoak babesteko lurzoru urbanizaezina.
- Berriztatu beharreko baso-guneak babesteko lurzoru urbanizaezina.
- Nekazaritza-intereseko guneak babesteko lurzoru urbanizaezina.

Kalifikazio horri jarraiki, aurrerago, Arau hauetako V. tituluan, gune bakoitzari dagozkion hirigintzako arau espezifikoak ezartzen dira.

Artikulu honetan definitutako kalifikazioetako bakoitzean dauden lurzoru urbanizaezineko eremuak II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan mugatzen dira.

10. artikulua.- Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren planeamendu-eremuak eta kalifikazio orokorra definitzea

Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria zenbait eremu edo zatitan banatu da, horien hirigintzako ordenazio espezifikoak kontuan hartuta. Horretarako, honako irizpideak jarraitu dira: lurraldean duten kokapena, horien hirigintzako bokazioa, lurzoruaren erabilera orokorra, garapen-maila, eraikuntzako morfologia, aurretik aplikatzen zizaien planeamendu partziala eta lurzoruaren sailkapena. Eremu horiek guztiak II.3.1, II.3.2 eta II.3.3 planoetan definitu eta mugatzen dira.

- Edificios de equipamiento comunitario del Casco Histórico. (Ayuntamiento, etc.)
- Cinturón verde en el perímetro exterior del Casco Histórico.
- Zona escolar. Área número 28.
- Cementerio. Área número 29.
- Colonias: Área número 27.
- Parque público junto a las Áreas 27 y 28.
- Equipamiento deportivo. Área número 10.
- Guardia Civil y Telefónica. Área número 8.
- Ertzaintza. Área número 24.
- Área de equipamiento comunitario de El Cerradillo. Área número 19.
- Futura Sede de la Cuadrilla Laguardia-Rioja Alavesa. Área número 35.
- Hospital Comarcal del Sanatorio de Leza.

• Principales infraestructuras de servicio:

- Redes de drenaje y de saneamiento
- Red de abastecimiento de agua
- Red de transporte y distribución de energía eléctrica
- Red de telecomunicaciones
- Red de gas natural

Algunos de estos elementos quedan incluidos total o parcialmente dentro de la delimitación del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable, constituyendo en algunos casos Áreas diferenciadas, como ámbitos de gestión urbanística específica.

Artículo 8.- Clasificación del suelo

En las Normas Subsidiarias se clasifica la totalidad del territorio del término municipal de Laguardia según los tres tipos o categorías de suelo establecidos por la Ley: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Apto Para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

En los Planos número s II.2.1 a II.2.6, de "Clasificación general del suelo y calificación del suelo no urbanizable", y en los Planos números II-3.1 a II.3.3, de "Clasificación y calificación global del suelo urbano y urbanizable", se delimitan los ámbitos de cada clase de suelo en la totalidad del término municipal de Laguardia. De las 8.110 Has. a que asciende la superficie total del término municipal, 119,02 Has. se clasifican como Suelo Urbano, 170,20 Has. como Suelo Urbanizable y las 7.820,78 Has. restantes como Suelo No Urbanizable.

Artículo 9.- Calificación global del Suelo No Urbanizable

En las Normas Subsidiarias se procede a la calificación, o zonificación global, del suelo clasificado como No Urbanizable, atendiendo a las condiciones naturales, a las previsiones de uso y a las necesidades de protección que presenta cada zona. Concretamente, se ha subdividido la totalidad del Suelo No Urbanizable en seis calificaciones diferenciadas, según los requisitos de protección establecidos en cada caso:

- Suelo no urbanizable de protección especial por su interés naturalístico.
- Suelo no urbanizable de protección de ríos y arroyos.
- Suelo no urbanizable de protección y/o reserva para redes de comunicaciones e infraestructuras.
- Suelo no urbanizable de protección de zonas forestales a restaurar y de protección de acuíferos.
- Suelo no urbanizable de protección de zonas forestales a restaurar.
- Suelo no urbanizable de protección de zonas de interés agrícola.

Con arreglo a esta calificación se establece posteriormente, en el Título V de la presente Normativa, la regulación urbanística específica para cada zona.

Los ámbitos del Suelo No Urbanizable adscritos a cada una de las calificaciones definidas en el presente artículo quedan delimitados en los planos II.2.1 a II.2.6.

Artículo 10.- Definición de ámbitos de planeamiento y calificación global del suelo urbano y urbanizable

En función de su localización territorial, su vocación urbanística, el uso global del suelo, el grado de desarrollo, la morfología edificatoria, el planeamiento parcial preexistente y la clasificación del suelo adoptada, se ha subdividido el Suelo Urbano y Urbanizable en una serie de ámbitos o partes diferenciadas por su ordenación urbanística específica. En los Planos números II.3.1, II.3.2 y II.3.3 se definen y delimitan todos estos ámbitos.



Hiri-lurzoruan dauden eremuak "Area" izen generikoarekin identifikatzen dira eta lurzoru urbanizagarrian daudenak, berriz, "Sektore" izenarekin, horrela, Lurzoruaren Legeko eta honen erregelamenduetako terminologiara egokitzeko. Areak eta Sektoreak errazago identifikatu ahal izateko, bakoitzari zenbakia eta izen berezi partikularra ematen zaie.

Arau Subsidiarioetan, lurzoruaren erabilera nagusi bat ematen zaie hiri-lurzoruan mugatutako area ezberdinei eta lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako sektore ezberdinei. Area edo Sektore horiei "lurzoruaren erabilera nagusia" emateari "kalifikazio Orokorra" esaten zaio.

Laguardiako Arau Subsidiarioetan bereizten diren kalifikazio orokorrak honakoak dira:

a) Bide-sareko sistema orokorra

Bere baitan hartzen ditu A-124, A-3210, A-3216, A-3228 eta A-4207 errepideen zeharbideak, Parte Zaharra inguratzen duen bidesare perimetrala, eta jada herri barruko bide gisa onartuta dauden zenbait kale-zati.

b) Berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorra

Honakoek osatzen dute: Parte Zaharra inguratzen duen gerriko berdeak eta eskola-inguruaren eta udalekuen artean hiri-parke gisa erabiltzen den berdeguneak.

c) Laguardiako Parte Zaharra

Laguardiako Parte Zaharrarekin erlazionatutako hiri-erabileren multzoa dugu: komunitate-ekipamendua, hirugarren sektorea, bizitegiak eta upategi tradizionalak.

1. eta 2. areak.

d) Hirigune txikiak

Neurri handiagoan edo txikiagoan, hiri-lurzoruko eta lurzoru landarrek erabilerak dituzten eremuak dira: Páganoseko erdigunea eta Laserna, El Campillar eta San Rafaelgo herriguneak. Komunitate-ekipamenduko, hirugarren sektoreko eta bizitegitarako erabilerez gain, lehen sektoreko jarduerekin erlazionatutako erabilerak ere onartuko dira (sotoak, baratzeak, biltegiak, e.a.).

40, 41, 50, 60 eta 61. areak.

e) Komunitate-ekipamendua.

Dotazio moduan hartu behar diren, besteak beste, hiri-, administrazio-, hezkuntza-, kultura-, osasun- eta erlijio-zerbitzu eta ekipamendu ezberdinei dagozkien areak. Publikoak edo pribatuak izan daitezke.

8, 10, 19, 24, 27, 28, 29 eta 35. areak eta 11 eta 80. sektoreak.

f) Bizitegiak

Honako ezaugarriak dituzten bizitegi-zonak: dentsitatea 25 etxebizitza baino gehiagokoa izatea hektareako, gorakako eraikuntza irekia izatea, eta, etxebizitza gain, dotazio-erabilerak edo hirugarren sektoreko erabilerak onartzea.

3, 5, 9, 12, 13, 14, 15, 16 eta 17. areak eta 11. sektorea.

g) Dentsitate gutxiko bizitegi-zona.

Honako ezaugarriak dituzten bizitegi-zonak: lorategi-hiriaren tipologia izatea, etxebizitza isolatuak edo atxikiak izatea, eta, batzuetan, biltegiak edo familia-sotoak onartzea.

4, 6, 7, 21, 22, 26, 30, 43, 44, 45, 46 eta 47. areak eta 11, 23, 42, 48 eta 80. sektoreak.

h) Hirugarren sektorea

Area hauetan, hirugarren sektoreko jarduera pribatuarako erabiltzen diren hiri-instalazio exentuek kokatzen dira (ostalaritzako eta turismoaren arloko instalazioak, zentro komertzialak, enpresatarako zerbitzuak, e.a.).

3, 5, 18, 20, 70 eta 74. areak eta 80. sektorea.

i) Industria

Multzo honetan, ondasun eta produktuak fabrikatu, erabili eta biltegitzeko diren instalazio eta eraikinak ditugu; ondasun eta produktuen izaera kontuan hartuta, komeni da eraikin eta instalazio horiek dotaziotarako eta bizitegitarako aretatik bereiztea.

25, 31, 32, 34, 36, 70, 71 eta 72. areak eta 33, 51 eta 73. sektoreak.

II.3.1, II.3.2 eta II.3.3 planoetan eta Arau hauetako 32. artikuluan hiri-lurzoruko area bakoitza eta lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitza mugatu eta identifikatzen da eta dagokion kalifikazio orokorra ezarzen da. Kalifikazio orokor honi esker, area edo sektore bakoitzari dagozkion eraikuntzako ordenantzak aplikatzen zaizkio. Ordenantza horiek Arau hauetako IV. Tituluan zehazten dira.

Los ámbitos situados sobre Suelo Urbano se identifican con el nombre genérico de "Áreas" y los situados sobre Suelo Urbanizable con el de "Sectores", con la finalidad de adaptarse a la terminología de la Ley del Suelo y sus reglamentos. Para posibilitar una más fácil identificación de las Áreas y los Sectores se les asigna a cada uno de ellos un número y un nombre propio particular.

En las Normas Subsidiarias se asigna a las diferentes Áreas de limitadas en el Suelo Urbano y a los diferentes Sectores previstos en el Suelo Urbanizable un uso principal y dominante del suelo. Esta asignación de "uso principal o dominante del suelo" se entiende como "Calificación global".

Las calificaciones globales diferenciadas en las Normas Subsidiarias de Laguardia son las siguientes:

a) Sistema general de Red Viaria

Corresponde a las travesías urbanas de las carreteras A-124, A-3.210, A-3.216, A-3.228 y A-4.207, al viario de circunvalación perimetral del Casco Histórico y algunos tramos de calles ya consolidadas como viario urbano general.

b) Sistema general de Zonas Verdes y Espacios Libres

Corresponde al cinturón verde que rodea el Casco Histórico y a la zona verde que se consolida como parque urbano entre la Zona Escolar y las Colonias.

c) Casco Histórico de Laguardia

Corresponde a la concentración de usos urbanos ligados al Casco Histórico de Laguardia: equipamiento comunitario, terciario, residencial y bodegas tradicionales.

Áreas números 1 y 2.

d) Núcleos urbanos menores

Corresponde a la concentración de usos de carácter mixto urbano/rural que presentan, en mayor o menor medida, el área central de Páganos y los núcleos de población de Laserna, El Campillar y San Rafael. Junto a los usos de equipamiento comunitario, terciario y residencial, se admiten actividades el sector primario (bodegas, huertas, almacenes, etc.).

Áreas números 40, 41, 50, 60 y 61.

e) Equipamiento comunitario

Áreas correspondientes a los diferentes servicios y equipamientos urbanos, administrativos, educativos, culturales, sanitarios, deportivos, religiosos, etc., que deban conceptuarse como de carácter dotacional. Pueden ser de carácter público o privado.

Áreas números 8, 10, 19, 24, 27, 28, 29 y 35 y sectores números 11 y 80.

f) Residencial

Desarrollos residenciales de densidad superior a las 25 viv/Ha con tipología de edificación abierta en altura, con tolerancia de usos dotacionales o terciarios compatibles con la vivienda.

Áreas números 3, 5, 9, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, y Sector número 11.

g) Residencial de baja densidad

Desarrollos residenciales según tipología de ciudad jardín, con viviendas aisladas o adosadas y con tolerancia en algunos casos para pequeños almacenes o bodegas familiares

Áreas números 4, 6, 7, 21, 22, 26, 30, 43, 44, 45, 46 y 47, y Sectores números 11, 23, 42, 48 y 80.

h) Terciario

Áreas de implantación de instalaciones urbanas exentas destinadas a actividades del sector terciario de carácter privado (Instalaciones de hostelería y turismo, centros comerciales, servicios a las empresas, etc.).

Áreas números 3, 5, 18, 20, 70 y 74, y Sector número 80.

i) Industrial

Instalaciones y edificios destinados a la fabricación, manipulación y almacenamiento de bienes y productos que por su carácter con venga implantar de forma separada a las áreas dotacionales y residenciales.

Áreas números 25, 31, 32, 34, 36, 70, 71 y 72, y Sectores números 33, 51 y 73.

En los Planos números II.3.1, II.3.2 y II.3.3 y en el artículo número 32 de la Normativa se delimita e identifica cada Área de Suelo Urbano y cada Sector de Suelo Urbanizable y se establece su correspondiente Calificación global. Con esta Calificación global se asigna a cada área o sector las Ordenanzas de Edificación que le corresponden. Estas Ordenanzas se detallan en el Título IV de la presente Normativa.

11. artikulua.- Arau Subsidiarioei buruzko agiriaren sistematizazioa

Arau Subsidiarioetako agiriak honakoak dira: 1. agiria, Memoria; 2. agiria, informazio- eta ordenazio-planoek osatua; 3.1 eta 3.2 agiriak, hurrenez hurren, arau orokorrak eta hirigintza-fitxak jasotzen dituztenak; eta 4. agiria, estudio ekonomiko-finantzarioa.

Hirigintza-fitxei dagokien 3.2 agiriak Arau Subsidiarioetan definitzen diren hiri-lurzoruko area bakoitzari eta lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzari aplikatu beharreko arauak jasotzen ditu.

Hirigintza-fitxetan zehatz-mehatz adierazten dira hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria zonakatzearen ondorioz sortu diren eremu ezberdinen hirigintzako kudeaketa egiteko ezarri diren zehaztapen eta berezitasun guztiak.

Hiri-lurzoruko area bakoitzari eta lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzari dagokien hirigintza-fitxan, beraz, proposatutako ordenazioaren alderdiak zehazten dira, eraikuntza-aprobetxamenduak definitzen dira eta, hala badagokio, area edo sektore horietako bakoitza garatzeko beharrezko planeamendu-tresnak eta aurreikusitako urratsak eta kudeaketa-mekanismoak ezartzen dira.

## II.2 KAPITULUA. ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENKO PLANEAMENDUA

12. artikulua.- Arau Subsidiarioen garapena

Arau Subsidiario hauek osatu eta garatu egingo dira hirigintza-fitxa xehakatu ezberdinetan nahitaezkoztat jotzen diren barne-erreformako plan berezi, xehetasuneko estudio, plan partzial, urbanizazio-proiektu eta plan berezien bidez.

Planeamendu-area eta sektore horietako edozeinetan jardunen bat egin ahal izateko, beharrezkoa izango da dagokien hirigintza-fitxetan ezartzen diren hirigintza-plan edo proiektuak aurretik egin eta onestea.

Planeamendua egitea beharrezkoa ez den areatan, Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira zuzenean.

Arau Subsidiarioetan aurreikusten ez diren planeamendu-espedienteak izapidetu ahal izateko, horren aurretik edo horrekin batera, Arau Subsidiarioetako Elementuak Aldatzeko espedienteak izapidetu beharko da eta honek, aurreikusi ez den espedienteak egin eta izapidetzea komenigarria eta egokia dela justifikatu eta definituko du. Ez dute baldintza hori bete beharko plan partzialetan edo barne-erreformako plan berezietan proposatzen diren xehetasuneko estudioek, ezta Arau Subsidiarioen bidez edo hauetan aurreikusita edo aurreikusi gabe dauden sistema orokorrak garatzeko arauen bidez finkatzen diren areak edo elementuak babestu edo hobetzeko plan bereziak ere, baldin eta ez badute funtsezko aldaketarik eragiten proposatutako ordenazio-egituran.

13. artikulua.- Planeamendua egiteko ekimena

Arau Subsidiarioak garatuko dituen planeamendua Udalak berak edo partikularrek proposatuta egingo da, fitxa partikularrek horren inguruan ezartzen dituzten kasuetan izan ezik.

Hasiera batean, udalari dagokio ordenantza edo arau osagarriak nahiz plan bereziak egitea, bai eta Barne-Erreformako Plan Berezietan edo plan berezietan proposatzen diren xehetasuneko estudioak prestatzea, Lurzoruaren Legeak horren inguruan ezartzen duenari kalterik egin gabe.

Udalak ekimen pribatuari ematen badio planak egiteko baimena, Laguardiako Udalak baimena emateko orduan adieraziko ditu baimendutako planeamendua egin eta onesteko gehieneko epeak. Hauek bete ezean, Lurzoruaren Legeko artikuluetan aipatzen diren ondorioak eten egingo dira.

14. artikulua.- Barne-erreformako plan bereziak (P.E.R.I.)

1. Ordenazio-irizpideak

BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZIEk hirigintza-fitxan zehaztutako irizpide, helburu eta gainerako alderdiak beteko dituzte, bai eta Arau Subsidiario hauetako agiri ezberdinetan jasotako zehaztapen orokor eta partikularrak ere.

2. Edukia

Lurzoruaren Legearen Planeamenduari buruzko Arautegiak ezartzen duen planeamendu-tresna honen edukiaz eta kasu bakoitzean

Artículo 11.- Sistematización del documento de las Normas Subsidiarias

La documentación de las Normas Subsidiarias está constituida por el documento número 1, de Memoria, por el documento número 2, de Planos de Información y Ordenación, por los documentos números 3.1 y 3.2, de Normativa General y de Fichas Urbanísticas, respectivamente y por el documento número 4, de Estudio Económico-Financiero.

El documento número 3.2, de Fichas Urbanísticas, constituye una normativa particularizada para cada una de las Áreas de Suelo Urbano y cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable definidos en las Normas Subsidiarias.

En las Fichas Urbanísticas se concretan detalladamente el conjunto de las determinaciones y particularidades establecidas para afrontar la gestión urbanística de los diferentes ámbitos espaciales en los que se ha zonificado el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.

En la Ficha Urbanística correspondiente a cada Área del Suelo Urbano y cada Sector del Suelo Urbanizable se concretan, por tanto, los extremos de la ordenación propuesta, se definen los aprovechamientos edificatorios y se establecen, en su caso, las figuras de planeamiento necesarias y los pasos y mecanismos de gestión previstos para el desarrollo urbanístico de cada Área o Sector.

## CAPÍTULO II.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 12.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias

Las presentes Normas Subsidiarias se complementarán y desarrollarán con la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que se especifican como obligatorios en las diferentes Fichas Urbanísticas pormenorizadas.

La actuación sobre cualquiera de las diferentes áreas y sectores de planeamiento exigirá, en su caso, la previa formación y aprobación de los planes o proyectos urbanísticos que en su correspondiente ficha urbanística se establezcan.

En las áreas para las que no se exija planeamiento previo, serán de aplicación directa las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.

La tramitación de expedientes de planeamiento no previstos por las Normas Subsidiarias exigirá el trámite, previo o simultáneo, de un expediente de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, en el que se justifique y defina la conveniencia y oportunidad de su formación y tramitación. Quedarán exceptuados de este requisito los Estudios de Detalle que se puedan proponer por los Planes Parciales o por los P.E.R.I., así como los Planes Especiales de Protección o Mejora de áreas o elementos consolidados por las Normas Subsidiarias o de desarrollo de sistemas generales previstos o no en ellas, cuya implantación no modifique de forma sustancial la estructura de ordenación propuesta.

Artículo 13.- Iniciativa de planeamiento

La iniciativa de formación del planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponderá indistintamente al Ayuntamiento o a los particulares, salvo las concreciones que se establezcan al respecto en las fichas particulares.

La formulación de Ordenanzas o Normas Complementarias o de Planes Especiales, o la redacción de los Estudios de Detalle a proponer por los P.E.R.I. o Planes Parciales previstos en las Normas, corresponderán, en principio, a la iniciativa municipal, sin perjuicio de lo establecido al efecto en la Ley del Suelo.

En el caso en que la iniciativa privada hubiera obtenido del Ayuntamiento autorización para la formulación de planes, el Ayuntamiento de Laguardia incorporará al acto de autorización los plazos límite para la formación y aprobación del planeamiento autorizado, que en caso de ser incumplidos supondrá la cesación de los efectos a que hace referencia el articulado de la Ley del Suelo.

Artículo 14.- Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. Criterios de Ordenación

Los P.E.R.I. darán cumplimiento a los criterios, objetivos y demás extremos especificados en la Ficha Urbanística correspondiente y al conjunto de determinaciones generales y particulares contenidas en los diferentes documentos de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Contenido

Además del contenido propio de esta figura de planeamiento según establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo

ezartzen diren zehaztapen espezifikoek gain, BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZLEK proposatzen diren jarduketaren eremu ezberdinen aprobetxamendua definituko dute zehatz-mehatz.

Halaber, honakoak ezarriko dituzte:

- Oinplano eraikigarri ezberdinetan eta lurzoru librean jartzen diren erabileren definizio zehatua.

- Fatxadak eta estalkien tratamenduari buruzko eskemak eta ordenantzak (ataripeak eta etxabeak barne).

- Espazio publikoen tratamendu zehatua, zolaketa, lorazaintza eta hiri-altzariei dagokienez zein konponbide eman diren adieraziz.

### 3. Agirien inguruko baldintzak

Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerroakadurak eta sestrak definitzen dituzten ordenazio-planoak eskala egokian irudikatuko dira, ordenazio-eremu osoan altxamendu takimetroko eta partzelario eguneratua eginez. Plano hauetan zehatz-mehatz adieraziko dira zein konponbide eman diren eraikuntza lursail urbanizatuarekin topatzen den guneeetan eta, batez ere, erabilera publikokotzat ezartzen diren elementuetan (ataripeak, garajeetarako sarbideak, e.a.).

### 15. artikulua.- Xehetasunezko estudioak

#### 1. Ordenazio-irizpideak

Xehetasunezko estudioek hirigintza-fitxetan ezarritako ordenazioko zehaztapenak errespetatu beharko dituzte, eskala txikiagoetako planeamenduetara egokitu ahal izateko neurrietan egin beharreko doikuntza txikien kasuan izan ezik.

#### 2. Edukia

Xehetasunezko estudioen edukia Planeamenduari buruzko Arautegiko 65. artikuluan aurreikusitakora mugatuko da eta horien bidez garatzen diren planetako zehaztapenak errespetatuko ditu.

#### 3. Agirien inguruko baldintzak

Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerroakadurak eta sestrak definitzen dituzten ordenazio-planoak eskala egokian irudikatuko dira, ordenazio-eremu osoan takimetroaren eta partzelen altxamendu eguneratua eginez. Plano hauetan zehatz-mehatz adieraziko dira zein konponbide eman diren eraikuntza lursail urbanizatuarekin topatzen den guneeetan eta, batez ere, erabilera publikoko zortasunak ezartzen dituzten elementuetan (ataripeak, garajeetarako sarbideak, e.a.).

4. Arau Subsidiarioetan aurreikusten ez diren xehetasunezko estudioak

Barne-Erreformako Plan Bereziaren eta plan partzialetan xehetasunezko estudioak egitea proposatu ahal izango da, ordenazioko zehaztapenetako batzuk garatzeko. Estudio horiek Lurzoruaren Legeak ezartzen dizkieten mugak izango dituzte.

Halaber, eta aurreikusita egon gabe ere, Udalak zenbait guneri buruzko xehetasunezko estudioak egin ahal izango ditu, lerroakadura edo sestren definizioan, bolumenen ordenazioan, partzelazioan edo agiri honek ezarritako ordenazio zehatuko beste edozein alderditan antzematen dituen akatsak, kontraesanak edo zehaztasun-erak zuzentzeko. Xehetasunezko estudio horiek Udalak berak izapidetuko ditu.

### 16. artikulua.- Plan partzialak

#### 1. Ordenazio-irizpideak

Plan partzialek dagozkien hirigintza-fitxetan ezarritakora egokitu dituzte ordenazioko beren helburu eta irizpideak. Zehaztapen adierazgarriak aldatu ahal izango dituzte, betiere, behar bezala justifikatu ondoren.

#### 2. Edukia

Plan partzialen bidez, sektoreko hiri-egitura, zonifikazio zehatua, hirigintzako erabilera ezberdinetako bakoitzak hartzen duen azalera eta partzela ezberdinei dagozkien aprobetxamenduak ezarriko dira.

Horrez gain, plan partzialek honako zehaztapenak ere jasoko dituzte:

- Beharrezko dotazioak Planeamenduko Arautegiaren arabera.

- Eraikuntzako solairu ezberdinei (beheko solairua eta zorupekoa barne) eta lurzoru pribatu eraikiezinari ematen zaizkien erabileren definizio zehatua.

- Fatxadak eta estalkiak (ataripeak eta beheko solairuak barne) tratatzeko eskemak eta ordenantzak.

- Espazio librean tratamendu zehatua, zolaketa, lorazaintza eta hiri-altzariei dagokienez zein irtenbide jarri diren adieraziz.

- Azpiegiturei buruzko eskemak, e.a.

y de las determinaciones específicas que se exijan en cada caso, los P.E.R.I. definirán pormenorizadamente el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan.

Asimismo establecerán:

- Definición detallada de usos en las distintas plantas edificables y en el suelo libre.

- Esquemas y ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas incluidos los porches y plantas bajas.

- Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

### 3. Requisitos documentales

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se graficiarán a escala adecuada sobre un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación. En estos planos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

### Artículo 15.- Estudios de Detalle (E.D.)

#### 1. Criterios de Ordenación

Los Estudios de Detalle deberán respetar las determinaciones de ordenación establecidas en las Fichas Urbanísticas, con excepción de los pequeños reajustes de medidas que exija la adaptación del planeamiento a escalas más bajas.

#### 2. Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se limitará al previsto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y respetará las determinaciones de los Planes que desarrollen.

#### 3. Requisitos documentales

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se graficiarán a escala adecuada sobre un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación, y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

#### 4. Estudios de Detalle no previstos por las Normas Subsidiarias

Los P.E.R.I. y los Planes Parciales podrán proponer la formación de E.D. para el desarrollo pormenorizado de algunas de las determinaciones de la ordenación, dentro de los límites establecidos por la Ley del Suelo para esta figura urbanística.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá acordar la formación de E.D. en puntos en los que en principio no está prevista su redacción, con el fin de resolver errores, contradicciones o imprecisiones constatadas en la definición de alineaciones o rasantes, en la ordenación de volúmenes, en la parcelación, o en cualquier otro aspecto de la ordenación pormenorizada establecida por el presente documento. Dichos E.D. se tramitarán por iniciativa municipal.

### Artículo 16.- Planes Parciales

#### 1. Criterios de Ordenación

Los Planes Parciales deberán ajustar sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido en las Fichas Urbanísticas correspondientes, pudiendo modificar, con la debida justificación, las determinaciones de carácter indicativo establecidas.

#### 2. Contenido

Los Planes Parciales establecerán la estructura urbana del sector, la zonificación pormenorizada, las superficies destinadas a cada uno de los distintos usos urbanísticos y los aprovechamientos asignados a las diferentes parcelas resultantes.

Los Planes Parciales deberán incluir, así mismo, las siguientes determinaciones:

- Dotaciones necesarias según el Reglamento de Planeamiento.

- Definición detallada de los usos asignados a las distintas plantas de la edificación, incluida la planta y baja y el subsuelo, y al suelo privado no edificable.

- Esquemas y ordenanzas de tratamiento de fachadas y cubiertas, incluidos porches y plantas bajas.

- Tratamiento detallado de los espacios libres con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

- Esquemas infraestructurales, etc.

### 3. Agirien inguruko baldintzak

Ordenazio-planoak ordenazioa behar bezala definitu ahal izateko eskalan egingo dira. Horretarako, dagokion ordenazio-eremu osoaren eta inguruko perimetroaren altxamendu takimetroko eta partzelario eguneratua hartuko da oinarritzat.

#### 17. artikulua.- Plan bereziak

##### 1. Ordenazio-irizpideak

Parte Zaharra edo hirigune txikiak ordenatzeko plan bereziak egiten badira, besteak, beste, bide-sarea, ur-azpiegiturek, saneamendua edo elektrizitatea garatzeko, monumentuen ondarea basteak, elementu naturalak kontserbatzeko, espazio publikoak edo ekipamendu berriak sortzeko, nahiz beste edozein xedetarako, Arau Subsidiario hauetako plano eta arauetan ezarritako zehaztapenak oro har adierazgarritzat hartuko dira eta, beraz, plan bereziek aldatu ahal izango dituzte, betiere, horrela Arau Subsidiarioetan ezarritako lurraldearen egitura orokor eta organikoa aldatzen ez bada.

##### 2. Agirien edukia eta horien inguruko baldintzak

Plan berezien edukia Lurzoruaren Legean adierazten dena egokituko da. Ordenazio-planoak beren helburuekin bat datorren zehaztasun-maila lortzeko eskala egokietan irudikatuko dira.

#### 18. artikulua.- Urbanizazio-proiektuak

Hiri-lurzoruan egin beharreko urbanizazio-lanak urbanizazio- edo obra-proiektu arrunten bidez gauzatuko dira (proiektu horien artean, besteak beste, eraikuntzako obra osagarrien proiektuak ditugu). Lurzoru urbanizagarrian, nahitaez urbanizazio-proiektua izapidetuko da sektore bakoitzean, eta horren bidez, sektoreari dagokion plan partzialeko zehaztapenak gauzatuko dira.

Lurzoru urbanizaziazinean, egiten den jardun bakoitzeko urbanizazio-lan osagarriei buruzko proiektua egitea eskatuko da sistematikoki. Jarduna eraikuntzako, azpiegituretako edo, soilik, lur-mugimenduekin erlazionatutakoa izan daiteke.

Proiektu horietako guztietako agirien edukia eta horien inguruko baldintzeki gai horri dagokionez indarreko legeriak ezartzen duenak beteko dute.

Ezarritako jarduketa-sistema kontuan hartuz gero, urbanizazio-proiektuak partikularrek edo Udalak berak idatziko dituzte; ostera, obra-proiektu arruntak edo eraikuntzako obra osagarrien proiektuak eraikuntzako obren sustatzaileak idatziko ditu.

### II.3 KAPITULUA. HIRIGINTZAKO JARDUKETA ERREGIMENA

19. artikulua.- Hiri-lurzoruan egiten diren hirigintzako jarduketak kudeatu eta arautzeko prozesuak

1. Hiri-lurzorua osatzen duten area ezberdinetan egiten diren jarduketak hirigintza-fitxan adierazitakoari jarraiki bakoitzerako aurreikusitako den hirigintzako kudeaketa-prozesuarekin bat etorritik arautuko dira.

2. Jarraian, aurreikusitako kudeaketa-prozesu ezberdinak eta kasu bakoitzean aplikatzen diren hirigintzako jarduerak arautzeko baldintza orokorrak definitzen dira. Area bakoitzean aplikatu beharreko baldintza partikularrek bere hirigintza-fitxan jasotzen dira.

#### a) Laguardiako Parte Zaharreko jardunen arautzea.

Prozesu hau Laguardiako Parte Zaharrean kokatzen diren areei aplikatzen zaie, alegia, Zaharberitze Integratuko Eremu Deklaratzeko agirian ezartzen diren mugen barruan kokatzen direnei. Eremu hori indarrean dagoen "Laguardiako Zaharberitze Integraturako Plan Bereziak" arautzen du edo, hala badagokio, horren ordez dagokion berriakuspen-agiriak.

#### b) Páganoseko Parte Zaharreko jardunen arautzea.

Prozesu hau Páganoseko hirigunearen erdialdeari aplikatzen zaio. Bertan jardunek hiri-egiturari eta eraikuntzako tipologiari eutsiko diote. Erdialde horretan etxe-uharteak elkarren ondoan egindako eraikuntza osatzen dira eta hauek kalearen arabera lerrokatuta daude, eremuaren hirigintza-fitxan ezarritako eraikuntzako baldintzekin bat etorritik.

Eremu hori partzelaketa kudeatuko da, eraikuntzako eta urbanizazio-obra osagarrietako proiektuen bidez zuzenean jardunez. Nolanahi ere, zenbait eremutan ordenatzeko edo kudeatzeko zailtasunekin topo egiten bada edo egungo egitura nahiz aurreikusitako kudeaketa-baldintzak aldatzea dakarten hobekuntzak egin badaitezke, Udalak be-

### 3. Requisitos documentales

Los planos de ordenación se redactarán a una escala suficiente para la definición precisa de la ordenación. Se partirá de un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación y su perímetro circundante exterior.

#### Artículo 17.- Planes Especiales

##### 1. Criterios de Ordenación

En el caso de redacción de Planes Especiales para la Ordenación del Casco Histórico o de los núcleos urbanos menores, para el desarrollo de la red viaria, de las infraestructuras de agua, saneamiento o electricidad, para la protección del patrimonio monumental, la conservación de elementos naturales, la creación de espacios públicos o nuevos equipamientos, o para cualquier otra finalidad, las determinaciones establecidas en los planos y la normativa de las presentes Normas Subsidiarias se considerarán de carácter indicativo general, pudiendo ser alteradas por los Planes Especiales, siempre que no alteren la estructura general y orgánica del territorio establecida por las Normas Subsidiarias.

##### 2. Contenido y requisitos documentales

El contenido de los Planes Especiales se ajustará a las indicaciones de la Ley del Suelo. Los planos de ordenación se redactarán a las escalas adecuadas para conseguir el grado de precisión conveniente a los fines que motivan su redacción.

#### Artículo 18.- Proyectos de Urbanización

Las obras de urbanización en Suelo Urbano se ejecutarán por medio de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias (entre los que se encuentran los Proyectos de Obras Complementarias de la Edificación). En el Suelo Urbanizable se requerirá obligatoriamente la tramitación de un Proyecto de Urbanización para la totalidad de cada Sector, cuya finalidad será la realización material de las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

En el Suelo No Urbanizable se exigirá sistemáticamente un Proyecto de Obras complementarias de urbanización en cada intervención que se produzca, ya sea edificatoria, infraestructural, o de simple movimiento de tierras.

El contenido y requisitos documentales de todos estos Proyectos darán cumplimiento a lo establecido al respecto en la legislación vigente.

La iniciativa de redacción de los Proyectos de Urbanización corresponderá a los particulares o al Ayuntamiento en función del sistema de actuación establecido, y al promotor de las obras de edificación en el caso de Proyectos de Obras Ordinarias o Proyectos de Obras complementarias de la Edificación.

### CAPÍTULO II.3. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 19.- Procesos de gestión y regulación urbanística en Suelo Urbano

1. La actuación sobre las diversas áreas en que se ha dividido el Suelo Urbano se regulará de acuerdo con el proceso de gestión urbanística previsto para cada una de ellas, según lo señalado en su correspondiente ficha urbanística.

2. A continuación, se definen los diferentes procesos de gestión previstos y las consiguientes condiciones generales de regulación urbanística que corresponden en cada caso. Las condiciones particulares que, en su caso, afectan a cada una de las Áreas quedan recogidas en sus correspondientes fichas urbanísticas.

#### a) Regulación del Casco Histórico de Laguardia.

Este proceso corresponde a las Áreas ubicadas dentro del Casco Histórico de Laguardia conforme a la delimitación establecida en la Declaración para el mismo como Área de Rehabilitación Integrada, cuya regulación se realiza a través del vigente "Plan Especial de Rehabilitación de Laguardia" o, en su caso, del documento de Revisión del mismo que lo sustituya.

#### b) Regulación del Casco de Páganos.

Este proceso corresponde a la parte central del núcleo urbano de Páganos, en el que las actuaciones mantendrán su estructura urbana y su tipología edificatoria de manzanas compuestas por edificios entre medianeras con frentes alineados a calle, conforme a las condiciones edificatorias establecidas en su ficha urbanística.

Como sistema de gestión se prevé la actuación directa por parcelas, mediante proyectos de edificación y obras de urbanización complementarias. En todo caso, ante actuaciones en ámbitos que presenten especial dificultad de ordenación o gestión, o sobre las que se puedan proponer mejoras que exijan modificaciones de la es-

rak egin nahi diren aldaketak onesteko beharrezko hirigintzako agiriak idatzi ahal izango ditu, edo, bestela, sustatzaileei eskatu ahal izango dizkie.

c) Hiri-gune txikiak jardunen arautzea.

Prozesu hau Páganoseko hiri-gunearen area periferikoei eta El Campillar, Laserna eta San Rafaelgo guneei aplikatzen zaie.

Hirigintza-fitxetan hiri-gune horietako bakoitzari dagozkion eraikuntzako baldintzak ezartzen dira. Baldintza horiek egun dauden egitura eta erabilerak errespetatu eta mantendu behar direla kontuan hartuta ezarri dira.

Eremu hori partzelak kudeatuko da, eraikuntzako eta urbanizazio-obra osagarrietako proiektuen bidez zuzenean jardunez. Nolanahi ere, zenbait eremutan ordenatzeko edo kudeatzeko zailtasunekin topo egiten bada edo egungo egitura nahiz aurreikusitako kudeaketa-baldintzak aldatzea dakarten hobekuntzak egin badaitezke, Udalak berak egin nahi diren aldaketak onesteko beharrezko hirigintzako agiriak idatzi ahal izango ditu, edo, bestela, sustatzaileei eskatu ahal izango dizkie.

d) Finkatzea

Prozesu hau jada garatuta dauden areei dagokie. Area horietan eraikuntza-aprobetxamenduak muga jo du eta ez da aurreikusten egun dauden eraikinak aldatzea, horien lerrokadurak eta profilak bat baitatuz Arau Subsidiario hauetan proposatutako ordenazioarekin.

Ondorioz, gune horiek finkatu egingo dira. Egundak urbanizazioa eta eraikinak mantendu eta hobetzeko jardunak bakarrik onartuko dira.

Gune horiei dagozkien lurzuaren erabilerak, lerrokadurak eta profilak II.4.1etik II.4.4rako ordenazio-plano xehakatueta eta II.5.1etik II.5.4rakoetan adierazten dira.

Jabari eta erabilera publikoko lurzorua lagapen bidez eskuratuko da edo, hala badagokio, desjabetze-sistemaren bidez (24. artikulua)

e) Ordenazio orokorraren finkatzea.

Finkatu egingo dira, baita ere, ekipamendu publikoko eta hirugarren sektoreko areak. Hala ere, ekipamendu horietan eraiki, zabaldu edo ordeztzeko jarduketak zehatzak egin ahal izango dira, beharrezkotzat jotzen bada.

Egundak urbanizazioa eta eraikinak mantendu eta hobetzeko jarduketak onartuko dira, nahiz eta eraikuntzako beste jarduketak zehatz batzuk ere egin ahal izango diren, betiere, area horietako aprobetxamenduak muga jo ez badu.

Esku-hartzeak eraikuntzako proiektuen bidez eta urbanizazioran osagarrien bidez gauzatu dira. Hala badagokio, area osorako xehetasunezko estudio bat egitea ere eskatu ahal izango da.

Jabari eta erabilera publikoko lurzorua lagapen bidez eskuratuko da edo, hala badagokio, desjabetze-sistemaren bidez (24. artikulua)

f) Onesteko garapeneko planeamenduaren jarraipena.

Zenbait zonetan oraindik ez da bukatu urbanizatu eta eraikitze-ko prozesua eta, beraz, horri amaiera ematea proposatzen da. Horretarako, zona bakoitza kudeatzeko erabiltzen den garapeneko planeamendua berretsi behar da, (alegia, dagozkion plan partziala, barne-erreformako plan berezia, xehetasunezko estudioa, urbanizazio-proiektua, edo besteren bat) eta, hala badagokio, planeamendu horretan aldaketak egingo dira, ordenazio Arau Subsidiario hauetako aurreikuspenekin bat etor dadin.

g) Hiri-garapen berria

Oraindik garatu ez diren hiriko areei aplikatzen zaie. Area horiek jada finkatuta dauden eremuen ondoan kokatzen dira eta haiek garatzeko beharrezkoa izaten da barne-erreformako plan berezia edo, bestela, xehetasunezko estudioa, urbanizazio-proiektua eta birpartzelazioko edo konpentsazioko proiektua idaztea.

Aurreikusitako jarduketak gauzatzeko, ez da beharrezkoa izango BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZIA egitea; ostera, nahikoa izango da xehetasunezko estudioa eta eraikuntzako proiektuak egitea, urbanizazio osagarriaz gain, betiere, honako baldintzak betezen badituzte:

- Arau hauetan adierazten den ordenazioa nolabait errespetatzea. Nolanahi ere, xehetasunezko estudioa egin behar da, desadostasunak ezabatzea.

estructura existente o de las condiciones de gestión previstas, el Ayuntamiento podrá redactar por sí mismo, o exigir a los promotores los documentos urbanísticos cuya aprobación resulte precisa para introducir las variaciones pretendidas.

c) Regulación de núcleos urbanos menores.

Este proceso corresponde a las áreas periféricas del núcleo central de Páganos, y a los núcleos de El Campillar, La Serna y San Rafael.

Con un criterio general de respeto y mantenimiento de las estructuras y usos existentes se establece en las fichas urbanísticas las condiciones edificatorias correspondientes a cada uno de dichos núcleos.

Como sistema de gestión se prevé la actuación directa por parcelas, mediante proyectos de edificación y obras de urbanización complementarias. En todo caso, ante actuaciones en ámbitos que presenten especial dificultad de ordenación o gestión, o sobre las que se puedan proponer mejoras que exijan modificaciones de la estructura existente o de las condiciones de gestión previstas, el Ayuntamiento podrá redactar por sí mismo, o exigir a los promotores los documentos urbanísticos cuya aprobación resulte precisa para introducir las variaciones pretendidas.

d) Consolidación

Este proceso corresponde a las áreas ya desarrolladas, con su aprovechamiento edificatorio ya colmatado, y en las cuales no es previsible la sustitución de la edificación existente, ya que sus alineaciones y perfiles resultan adecuadas o conformes con la ordenación propuesta en las presentes Normas.

En consecuencia, se procede a su consolidación. Las actuaciones permitidas serán las de mantenimiento y mejora de la urbanización y la edificación existente.

Usos de suelo, alineaciones y perfiles según los planos de ordenación pormenorizada II.4.1 a II.4.4 y II.5.1 a II.5.4.

El suelo de dominio y uso público se obtendrá por cesión, o, en su caso, mediante el sistema de expropiación. (art. 24).

e) Consolidación de la ordenación general.

Corresponde a las áreas de equipamiento público y terciario en las que se consolida la ordenación existente, admitiéndose, así mismo, la posibilidad de actuaciones puntuales de edificación, ampliación o sustitución, de los equipamientos existentes en función de necesidades propias de los mismos.

Las actuaciones admitidas serán las de mantenimiento y mejora de la urbanización y edificaciones existentes, con posibilidad de nuevas actuaciones edificatorias puntuales en aquellas áreas en las que no se haya colmatado su aprovechamiento.

Las intervenciones se realizarán mediante Proyectos de Edificación con obras de urbanización complementarias pudiendo, en su caso, exigir un Estudio de Detalle para el conjunto del área.

El suelo de dominio y uso público se obtendrá por cesión, o, en su caso, mediante el sistema de expropiación (artículo 24).

f) Continuación del planeamiento de desarrollo aprobado.

Corresponde a zonas cuyo proceso de urbanización y edificación, gestionado en base al planeamiento de desarrollo aprobado, no se ha completado y para las cuales se propone la finalización de dicho proceso mediante la confirmación del planeamiento de desarrollo vigente (Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, etc..) y con la introducción, en su caso, de las modificaciones de planeamiento que resultan precisas para adecuar la ordenación a las previsiones de las presentes Normas.

g) Nuevo desarrollo urbano

Corresponde a áreas urbanas sin desarrollar situadas junto a ámbitos ya consolidados y en las que para su desarrollo urbanístico y edificatorio se considera oportuna la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, o un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación o Compensación.

La actuación prevista podrá llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle y Proyectos de Edificación, con urbanización complementaria, sin necesidad de redacción de un PERI, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se respete sensiblemente la ordenación señalada en las presentes Normas que, en cualquier caso, se ajustará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

- Area osoak jabe bakarria izatea; edo, bestela, konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua edo dagokion birpartzelatze-erabakia onetsita izatea.

- Urbanizazioa erabat eta behar bezala gauzatzeko eta jabari eta erabilerak publikoko lurzoru gisa kalifikatzen den lurzoruaren lagapena egiteko berme nahikoak eratzeko, Udalak egoki deritzon moduan. Erabilerak eta jabari publikoko lurzoru gisa kalifikatzen den lurzoru osoa doan lagako da urbanizatu ondoren.

#### h) Eraikuntzaren ordeztzea.

Prozesu hau hiri-area zaharrei aplikatzen zaie, bertako eraikinak ordeztzeko.

Area horiek garatzeko, beharrezkoa da barne-erreformako plan berezia edo, bestela, xehetasuneko estudioa, urbanizazio-proiektua eta birpartzelazioko edo konpentsazioko proiektua idaztea. Horiek prestatu aurretik, mantentze-jarduketak bakarrik egin ahal izango dira.

Aurreikusitako jarduketak gauzatzeko, ez da beharrezkoa izango BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZIA egitea; ostera, nahikoa izango da xehetasuneko estudioa eta eraikuntzako proiektuak egitea, urbanizazio osagarriaz gain, betiere, honako baldintzak betetzen badituzte:

- Behar bezala definituta egotea eta Arau hauetan ezarritako ordenazioa errespetatzea; edo, aldaketak eginez gero, horiek txikiak eta doikuntzakoak baino ez izatea.

- Area osoak jabe bakarria izatea; edo, bestela, konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua edo dagokion birpartzelatze-erabakia onetsita izatea.

- Urbanizazioa erabat eta behar bezala gauzatzeko eta jabari eta erabilerak publikoko lurzoru gisa kalifikatzen den lurzoruaren lagapena egiteko berme nahikoak eratzeko, Udalak egoki deritzon moduan. Erabilerak eta jabari publikoko lurzoru gisa kalifikatzen den lurzoru osoa doan lagako da urbanizatu ondoren.

#### i) Erdi garatutako eremua berriro ordenatzea.

Gerta daiteke Arau hauetan aurreikusitako jarduketaren ondorioz zenbait elementu edo onetsita dagoen garapenerako planeamendua aldatu behar izatea gutxi gorabehera eraikita edo/eta urbanizatuta dauden zona edo eremuetan, ordenazioak edo/eta jarduketek hala eskatzen dutelako.

Eremu osoaren ordenazio integratua egin beharko da. Ordenazio horretan, kontserbatu beharreko eraikinak definituko dira, partzelen berregituraketa arautuko da eta, hala badagokio, ordenaziotik kanpo uzten diren elementuak ordeztuko dira.

Area horiek garatzeko, beharrezkoa da barne-erreformako plan berezia, urbanizazio-proiektua eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den birpartzelazioko tresna prestatzea. Horiek prestatu aurretik, mantentze-jarduketak bakarrik egin ahal izango dira eraikinetan edo urbanizazioan.

#### j) Mantentzea edo ordenazio berria ezartzea.

Hirigintzako prozesu hau bi aukera ematen dituzten areatan aplikatzen da. Aukera horiek honakoak dira: egungo eraikinak mantentzea, edo erabateko erreforma egin eta aurretik zeuden eraikin guztiak ordeztzea.

Area horietan, eraikinak hobetu edo birgaitzeko obrak bakarrik egin ahal izango dira; inoiz ez, ordea, area osoaren behin betiko ordenazioak ezarritako mugak gainditzen dituzten zabalkuntzako obrak.

Ordenazio berria egitea aukeratzeko gero, eraikin berriek Arau hauetan ezartzen diren ezaugarri geometrikoak eta aprobetxamendua bete beharko dituzte. Era berean, Udalak berak ere eskatu ahal izango du ordenazio berria egitea, erabateko birmoldaketako obrak egin nahi badira edo dena delako obrek erakinak birgaitzeko berezkoak gainditzen badituzte.

Ordenazio berria ezarritako gero, area "Eraikuntzaren ordeztzea" izendatu dugun h) puntuko prozesuaren arabera arautuko da.

#### k) Eraikuntza berria.

Prozesu hau oinplano berriko eraikuntza ahalbidetzen duten hiriko areei aplikatzen zaie. Halakoetan, ez da beharrezkoa aldeztu aurretik planeamendua egitea.

Eraikin berriak egiteko, Arau hauetan ezarritakoa, bertan jasotzen diren ordenazio-planoetan xedatutakoa eta area bakoitzari dagokion hirigintza-fitxa partikularizatueta biltzen diren baldintzek diotena hartuko da kontuan.

- Existencia, en el conjunto del área, de un único propietario o aprobación de un Proyecto de Compensación o Reparcelación, o acuerdo reparcelatorio suficiente.

- Constitución, en forma que el Ayuntamiento estime oportuna, de las garantías suficientes que aseguren la correcta y completa ejecución de la urbanización y la efectiva cesión del suelo calificado como de dominio y uso público. Todo el suelo calificado como de uso y dominio público deberá ser cedido gratuitamente una vez urbanizado.

#### h) Sustitución de la edificación.

Este proceso corresponde a áreas urbanas obsoletas en las cuales se plantea la sustitución de la edificación existente.

Para su desarrollo urbanístico se considera necesario la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior o un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación o Compensación. No podrán, entretanto, llevarse a cabo obras que excedan de las de mero mantenimiento.

La actuación prevista podrá llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle y Proyectos de Edificación, con urbanización complementaria, sin necesidad de redacción de un PERI, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que esté suficientemente definida y se respete la ordenación señalada en las presentes Normas o que de introducirse modificaciones éstas sean pequeñas y de ajuste puntual.

- Existencia, en el conjunto del área, de un único propietario o aprobación de un Proyecto de Compensación o Reparcelación, o acuerdo reparcelatorio suficiente.

- Constitución, en forma que el Ayuntamiento estime oportuna, de las garantías suficientes que aseguren la correcta y completa ejecución de la urbanización y la efectiva cesión del suelo calificado como de dominio y uso público. Todo el suelo calificado como de uso y dominio público deberá ser cedido gratuitamente una vez urbanizado.

#### i) Reordenación de ámbito semidesarrollado.

Corresponde este proceso a zonas o áreas en las que, presentando algún grado de edificación y/o urbanización, las actuaciones previstas en las presentes Normas suponen la reforma de elementos existentes, o del planeamiento de desarrollo ya aprobado, sobre nuevas premisas de ordenación y/o actuación.

Se deberá establecer una ordenación integrada del ámbito en su conjunto, definiendo, en su caso, los edificios a conservar y regulando la reestructuración parcelaria y la sustitución, en su caso, de los elementos que se decida declarar fuera de ordenación.

Para el desarrollo urbanístico de estas Áreas se considera necesario la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, el correspondiente Proyecto de Urbanización y el instrumento reparcelatorio que resultare preciso. No podrán, entretanto, llevarse a cabo obras en la edificación o urbanización que excedan las de mero mantenimiento.

#### j) Mantenimiento o sustitución con nueva ordenación.

Quedan sometidas a este proceso urbanístico las áreas en las que se ofrece una doble posibilidad: mantener la edificación actual, o proceder a su reforma urbanística integral mediante la sustitución de la edificación preexistente.

En las áreas correspondientes a este proceso urbanístico se admiten obras de mejora o rehabilitación en los edificios existentes, pero no se admiten obras de ampliación sin afrontar la fijación de la ordenación definitiva del área en su conjunto.

En caso de sustitución, la nueva edificación deberá someterse en sus características geométricas y aprovechamiento a lo dispuesto en las presentes Normas. Asimismo, la sustitución podrá ser exigida por el Ayuntamiento cuando se pretendan obras de remodelación integral o que superen las propias de rehabilitación de la edificación existente.

En caso de sustitución el área se regulará según el proceso del punto h) de Sustitución de la edificación.

#### k) Nueva edificación.

Corresponde a áreas urbanas en las que se posibilita la edificación de nueva planta, sin necesidad de redacción de planeamiento previo.

La construcción de la nueva edificación se someterá a lo dispuesto en la Normativa y Planos de Ordenación de las presentes Normas, así como a las condiciones que se recogen en las fichas particularizadas que corresponden a cada una de estas áreas.

l) Lehendik zeuden industri eremuen arautzea.

Prozesu honen bidez, lehendik zeuden industri eremuak arautzen ditu. Hasiera batean, eremu horiek finkatu egingo dira.

Industri eremu hauek behin betiko arautzeko, beharrezkoa izango da alde zuzen bidez barne-erreformako plan berezia idaztea edo, bestela, xehetasunezko estudioa, urbanizazio-proiektua eta konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua egitea. Hala ere, lehendik zeuden jarduerak eta eraikinak berritu edo zabaldu ahal izango dira eta horretarako, hasiera batean behintzat, ez da garapenerako planeamendurik egin behar.

Halaber, area bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan egikaritzapen-unitate jakin batzuk garatzeko baldintzak ere ezartzen dira.

3. Hiri-lurzoruan egin beharrek jarduketak horietakoren baten eraginpean dauden lurzoruen jabeek jabari publikoko lurzoru gisa doan laga behar dituzte Arau hauetan ezarritako lurrak. Hala egin ezean, edo hala egitea ezinezkoa bada, Udalak desjabetzearen bidez eskuratu ahal izango ditu (24. artikulua).

4. Hirigintzako jarduketak horietakoren baten eraginpean dauden lurren jabeek dagokien Hirigintzako Kudeaketarako Araudian aipatzen diren urbanizazio-kostuak ordaintzea, konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektuetan edo, bestela, dagozkion birpartzelazioko erabakietan zehazten diren neurrian.

20. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian jarduteko baldintzak

1. Lurzoru urbanizagarrian edozein jarduketak egin ahal izateko bete behar den lehen eskakizuna Sektorearen Plan Partzial osoa idaztea da eta ondoren onestea.

Kasu guztietan hirigintzako garapen berriko prozesuak dira (6, 11, 23, 33, 42, 48, 73 eta 80. sektoreak), 51. sektorearen kasuan izan ezik; izan ere, El Campillarren inguruan Ebro ibaiaren ondoan dagoen hormigoi-fabrikaren hirigintzako arauak dagokien sektore hori.

2. Plan partzial bakoitzean aldi bat edo hainbat aldi ezarri ahal izango dira sektore bakoitzaren etorkizuneko hirigintzako garapenerako, sektore poligonoetan banatuta eta koordinazioen eta lehenetsunaren programa finkatuta. Programa hori oinarritzat hartuta, urbanizazioa eta azpiegiturak aldika burutu ahal izango dira eta nahitaezko lagapen publikoak eta karga eta eskubide ekonomikoaren sistema proportzionala gauzatu ahal izango dira ukitutako jabeen artean.

3. Hirigintza-fitxan ezarri ezik, Plan Partzialean ezarriko da sektorearen garapenerako jarduteko sistema.

Planeamenduko Arautegian xedatutakoaren ondorioetarako, debekatuta dago lurzoru urbanizagarrian eraikitzea, harik eta plan partziala, urbanizazio-proiektua eta konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua onetsi arte.

4. Eraikitzeko ahalmena erabiltzean, nolana ere, Hirigintza Kudeaketaren Araudian ezarritakoa bete behar da.

5. Lurzoru urbanizagarriaren jabeek Lurzoruaren Legean eta Planeamenduko Arautegian ezarritako lagapenak egin behar dituzte nahitaez, baita, lurzoruak urbanizatu ondoren, arau honetan jabari publikokoak izateko ezarri diren lurzoruen lagapenak ere.

6. Hirigintzako jarduketak ukitutako lurren jabeek Lurzoruaren Legearen Hirigintza Kudeaketaren Araudian xedatutako urbanizazio-gastuak ordaindu behar dituzte, birpartzelazioko edo konpentsazioko proiektuan finkaturiko proportzioan.

21. artikulua.- Egikaritzapen-unitateak eta banaketa-areak

Sendoturiko hiriko lurzoruan, partzelekin zuzenean jardungo da eraikuntzako proiektuaren eta urbanizazio-obra osagarrien bidez. Hiriko lurzoruetan sendotu gabeko aldeetan, Barne Berrikuntzako Plan Berezi egokien bidez jardungo da edo, hala denean, xehetasunezko estudioaren, urbanizazio-proiektuaren edo konpentsazioko, lankidetzako eta desjabetzeko proiektuen bidez. Proiektu horietan, egikaritzapen-unitateak eta kargak eta etekinak banatzeko sistema egokia ezarriko dira.

Lurzoru urbanizagarrian egikaritzapen-unitateak finka ditzakete plan partzialek, hala denean hirigintza-fitxetan ezarritako jarraibideen arabera.

Lurzoruaren Legeak dakartzen eskakizunak betetzeko, lurzoru urbanizagarria banatzen den sektore bakoitza Banakako Banaketa Area gisa zehazten dute Arau Subsidiarioek.

l) Regulación urbanística de áreas industriales ya existentes.

Este proceso corresponde al sistema de regulación urbanística de las áreas industriales ya existentes, que, en principio, se consolidan.

Para la regulación urbanística definitiva de estas áreas será preciso la redacción de los correspondientes Plan Especial de Reforma Interior, o, en su caso, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación. No obstante, se admiten, sin necesidad, en principio, de planeamiento de desarrollo para el conjunto del área, pequeñas actuaciones de reforma o ampliación puntual de las actividades y edificaciones ya existentes.

Además, en la ficha urbanística de cada área se definen algunas condiciones para el desarrollo urbanístico de determinadas unidades de ejecución.

3. Los propietarios de suelo afectado por alguna de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano estarán obligados a la cesión gratuita de los terrenos estipulados por estas Normas como dominio público, o, en su caso, el Ayuntamiento podrá obtenerlos por expropiación (artículo 24).

4. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización estipulados el Reglamento de Gestión Urbanística, en la proporción que se determinen en los proyectos de Compensación o Reparcelación o en los acuerdos reparcelatorios correspondientes.

Artículo 20.- Condiciones de Actuación en Suelo Urbanizable

1. El primer requisito para ejercitar cualquier actuación urbanística sobre el Suelo Urbanizable es la redacción y posterior aprobación del Plan Parcial del Sector completo correspondiente.

En todos los casos se trata de procesos de nuevo desarrollo urbanístico (Sectores 6, 11, 23, 33, 42, 48, 73 y 80), salvo en el caso del Sector 51 que corresponde a la regulación urbanística de la Planta Hormigonera existente junto al Ebro en las inmediaciones de El Campillar.

2. Se podrán establecer en cada Plan Parcial una o varias etapas para el futuro desarrollo urbanístico de cada Sector, determinando su división en polígonos, el programa de coordinación y prioridades en base al cual pueda escalonarse en el tiempo la ejecución de la urbanización y las infraestructuras y la materialización de las cesiones públicas obligatorias y el sistema proporcional de cargas y derechos económicos entre los diferentes propietarios afectados.

3. Si no lo establece la ficha urbanística correspondiente será en el Plan Parcial donde se establezca el sistema de actuación para el desarrollo del Sector.

A los efectos de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento queda prohibido edificar sobre Suelo Urbanizable en tanto no estén aprobados los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

4. El ejercicio de la facultad de edificar se someterá, en todo caso, a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Los propietarios del Suelo Urbanizable estarán obligados a realizar las cesiones del estipuladas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, así como la cesión, una vez urbanizados, de todos los suelos destinados por estas normas a dominio público.

6. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización estipulados en el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, en la proporción que se determine por los Proyectos de Reparcelación o Compensación.

Artículo 21.- Unidades de ejecución y áreas de reparto

En el suelo urbano consolidado se actuará de forma directa por parcelas, mediante el correspondiente Proyecto de Edificación y obras complementarias de urbanización. En las zonas no consolidadas del suelo urbano se actuará mediante los pertinentes Plan Especial de Reforma Interior, o, en su caso, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación, Cooperación y Expropiación, en los que se establecerán las unidades de ejecución y el sistema de reparto de cargas y beneficios que corresponda.

En suelo urbanizable los Planes Parciales podrán determinar unidades de ejecución, siguiendo, en su caso, las indicaciones establecidas en las fichas urbanísticas.

A los efectos de cumplimentar los requisitos derivados de la Ley del Suelo, las presentes Normas Subsidiarias definen cada uno de los distintos Sectores en los que se divide el Suelo Urbanizable como un Área de Reparto individualizada.

22. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean jarduteko baldintzak  
Eraikitze eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean ezartzeko ahalmena arautegi honen V. Tituluaren xedatutakoarekin bat etorritik arautuko da.

23. artikulua.- Jarduteko baldintzak sistema orokorrean dagokienez

Herri-administrazioko organo egokiak kudeatuko ditu Sistema Orokor gisa kalifikatutako elementuak, baina aurretik lurraz desjabetu egin behar dira. Sistema orokor horiek burutzeko, alde aurretik plan bereziak edo Arau Subsidiario hauetan beren beregi ezarrita ez dauden kasuetan egokiak diren planak eta proiektuak onetsi behar dira.

24. artikulua.- Jarduteko baldintzak bide-sareko tokiko sistemen, espazio libreen eta ekipamenduen elementuei dagokienez

Tokiko sistemak, oro har, hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian, lagapenaren bidez lortzen dira, hirigintza-planeamendua garatuta eta kasu bakoitzerako ezarritako jarduteko sistema aplikatuta.

Hala eta guztiz ere, Udalak kudeatu eta betearaziko ditu bide-sarearen, espazio libreen edo komunitate-ekipamenduen elementuak lankidetzako edo desjabetzeko sistemen bitartez, baita komenigarritzat jotzen den tokiko sistemetak beste edozein elementu ere, elementu hori jarduketa-arean jakin batean sartu ez delako edo garatu gabeko arean edo sektorean dagoelako.

Horrelako kasuetan, Udalak eraikuntza aprobetxamenduetan duen partaidetza eta hirigintzako area edo sektorearen behin betiko urbanizazioa egiteko eman duen laguntza zenbatuko ditu birpartzelazioko proiektuaren pentzura.

Udalak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizaezinetan dagoeneko garatu diren areetako tokiko sistemak sortzeko edo hobetzeko jarduketak egin ahal izango ditu desjabetzearen bidez, eta horretarako udal-finantzaketa erabiliko du edo arearen edo landa-esparruaren gaineko kontribuzio bereziak aplikatuko ditu.

#### II.4. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILEREN ERREGIMENA ETA ARAUTZEN DIREN KONTZEPTUEN DEFINIZIOA

25. artikulua.- Lurzoruaren erabileren erregimena

Arautegi honi buruzko ordenantzek eta plan partzialak eta plan bereziak ordenantzek erabilerak arautzeko, eraikinen inguruko ondorengo erabilerak bereizten dira eta, hala denean, eraikin horiei atxikirik espazio libreen erabilerak:

- 1.- Etxebizitza
- 2.- Egoitza komunitarioa
- 3.- Merkataritza eta etxebizitzarekin bateragarria den hirugarren sektorea
- 4.- Osasuneko
- 5.- Eskolako eta kulturako
- 6.- Erligioko
- 7.- Josteta-erabilera
- 8.- Kiroleko
- 9.- Administrazioa eta herri-zerbitzuko
- 10.- Aparkalekua
- 11.- Hirugarren sektoreko ekoizpeneko
- 12.- Industriako
- 13.- Sotoak

Ondoren, sailkapen horretako erabilera bakoitzaren barruan sartzan diren eginkizun eta jardura nagusiak zehaztuko dira:

##### 1. Etxebizitzako erabilera

Familia bizitzeko edo familiaren egoitza izateko eraikinari edo eraikinaren zatiri deritzo etxebizitza. Erabilera horren barruan, honakoak bereizten dira:

a) Familia bakarreko etxebizitza: aparteko partzelan dagoen etxebizitza da, eraikin isolatuaren tipologiarekin, edo erabilera bereko edo erabilera desberdineko beste eraikin batzuei horizontalean atxikia; gainera, sarbide eskusiboa eta autonomia du herri-bidetik edo espazio libre mugakidetik.

b) Etxebizitza kolektiboa: beste etxebizitza batzuekin horizontalean edo bertikalean taldekatutako etxebizitza da, herri-bidetik edo espazio libre mugakidetik etxebizitza bakoitzeko sarreraraino sarbidea duen eraikinak osatuta.

##### 2. Hoteleko eta egoitza komunitarioko erabilera

Ostatu komunitarioa emateko eraikinetan edo eraikinetako zatietan egiten den erabilera da hala nola hotelak, ostatuak, zaharren egoitzak, ikasleen egoitzak eta baliokideak, hots, komentuek, kuartelak, etab.

Artículo 22.- Condiciones de actuación en Suelo No Urbanizable

El ejercicio de la facultad de edificar y de implantación de usos en Suelo No Urbanizable se regulará según lo dispuesto en el Título V de la presente Normativa.

Artículo 23.- Condiciones de actuación referentes a los sistemas generales

La gestión de los elementos calificados como Sistemas Generales se llevará a cabo por el órgano de la Administración Pública que proceda, previa expropiación de los terrenos. Su ejecución requerirá la aprobación previa de los Planes Especiales o de los planes y proyectos que proceda en los casos no contemplados específicamente por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 24.- Condiciones de actuación referentes a elementos de los sistemas locales de la red viaria, de los espacios libres y de equipamiento

De forma general, los sistemas locales, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, se obtienen por cesión, con el desarrollo del planeamiento urbanístico correspondiente y la aplicación del sistema de actuación establecido para cada caso.

No obstante, aquellos elementos de la red viaria, de los espacios libres, del equipamiento comunitario o de cualquier otro elemento de los sistemas locales que, por no haber quedado incluidos en ninguna área de actuación concreta o por estar incluidos en un área o sector no desarrollado, se estime conveniente acometer, podrán ser gestionados y ejecutados por el Ayuntamiento por los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

En estos casos, el Ayuntamiento computará, a cuenta de la futura reparcelación, su participación sobre los aprovechamientos edificatorios y su contribución sobre la urbanización definitiva del correspondiente Área o Sector urbanístico.

Las actuaciones para la creación o mejora de sistemas locales en las Áreas ya desarrolladas del Suelo Urbano y en el Suelo No Urbanizable podrán ser realizadas por el Ayuntamiento por expropiación, mediante financiación municipal o por aplicación de contribuciones especiales sobre el Área o el ámbito rural correspondiente.

#### CAPÍTULO II.4. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS NORMATIVOS

Artículo 25.- Régimen de usos del suelo

A efectos de la regulación de usos por las Ordenanzas de la presente Normativa y por las Ordenanzas que se incluyan en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, se distinguen los siguientes usos de los edificios y, en su caso, de los espacios libres adscritos a los mismos:

- 1.- Vivienda
- 2.- Residencia comunitaria
- 3.- Comercio y terciario compatible con la vivienda
- 4.- Sanitario
- 5.- Escolar y cultural
- 6.- Religioso
- 7.- Recreativo
- 8.- Deportivo
- 9.- Administrativo y de servicio público
- 10.- Aparcamiento
- 11.- Terciario productivo
- 12.- Industrial
- 13.- Bodegas

Se detallan a continuación las principales funciones y actividades que se entienden comprendidas dentro de cada uno de los usos de la anterior clasificación:

##### 1. Uso de vivienda

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia o alojamiento familiar. Dentro de este uso se distinguen entre:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado, o adosado horizontalmente a otros del mismo o de distinto uso, con acceso exclusivo y autónomo desde la vía pública o espacio libre colindante.

b) Vivienda colectiva: es la agrupada horizontal o verticalmente con otras, formando edificio con acceso común desde la vía pública o espacio libre colindante y hasta la entrada de cada vivienda.

##### 2. Uso de hotel y residencia comunitaria

Es el que se desarrolla en aquellos edificios o parte de los mismos, destinados a alojamientos comunitarios, tales como hoteles, pensiones, residencias de ancianos, de estudiantes y otros equiparables, como conventos, cuarteles, etc.



3. Merkataritza, ostalaritza eta etxebizitzarekin bateragarri den hirugarren sektoreko erabilera

Erabilera honetan, beheko solairuko lokaletako txikizkako merkataritza eta ostalaritzako jarduerak biltzen dira (dendak, kafetegiak, pubak, tabernak eta jatetxeak); bulegoak eta administrazio-jarduerak, banka, burtsa eta aseguru-etxeen jarduerak barne; kudeatzaile-tza eta lanbide-bulegoak eta antzekoak, etxebizitzetako eraikinen beheko edo goiko solairuetan egin daitezkeenak; eta jendeari zerbitzu pribatuak ematekoak hala nola ileapaindegiak, edergintza aretoak, tindategietarako jantziak biltzea eta antzekoak.

Hirugarren sektoreko erabilera trinkotzat hartuko dira beren ezugarriak, erabilitako edo biltegitratutako materialak edo baliabideak direla-eta eragozpen handiak eragiten dituzten edo pertsonen edo gauzen osasungarritasun edo segurtasunerako arriskuak dakartzaten merkataritzako erabilerak, eta erabilera horretarako aplikagarriak diren arauetara lotuko zaizkie. Halakotzat hartuko dira ere tamaina dela-eta arazoak dakartzatenak autoen trafikoa, sarbideei edo ibilgailuen aparkaleku handiei dagokienez, edo jardueraren espazio libre handi osagarriak behar dituztenak; erabilera horiek area bakoitzaren hirigintza-fitxan ezarritako murrizketetara lotuko zaizkie.

#### 4. Osasun-erabilera

Gaixoak tratatzeari edo gaixoak sendatzeko egonaldiei dagokiena da (sendategiak, ospitaleak, klinikak, ambulategiak, sorostegiak, kontsultategiak eta antzekoak).

Osasun-erabileren multzoan albaitaritza klinikak eta establezimendu parekideak ere sartzen dira.

#### 5. Eskolako eta kulturako erabilera

Honakoak biltzen ditu: hezkuntzako eta irakaskuntzako erabilera, maila eta modalitate guztietan (haurtzaindegiak barne); museoak; liburutegiak; erakusketa-gelak; hitzaldietarako gelak; musika-konserbatorioak; ikasketa-zentroak eta jakintza bultzatzeko eta zabaltzeko zentroak.

#### 6. Erligio erabilera

Elizak, kaperak, komentuak, parrokiako zentroak eta antzekoak biltzen ditu.

#### 7. Josteta erabilera

Aisia eta denbora libre taldean gozatzeko erabilera da. Jarduera nagusi gisa, zinemak, antzokiak, diskotekak, josteta eta gastronomi sozietateak eta txokoak ditugu.

#### 8. Kirol-erabilera

Erabilera honen barruan kultura fisikoko ariketak eta kirola egiteko egokitutako lokaletan, eraikinetan eta esparruetan egiten direnak biltzen dira.

#### 9. Administrazio-erabilera eta herri-zerbitzuko erabilera

Hauexek biltzen dituzte: a) Udaletxean eta udalaren, estatutuaren eta probintziaren zerbitzuetako beste lokal batzuetan egiten diren jarduerak, baita gainerako herri-administrazio, epaitegi, postetxe, telegrafo eta telefono-guneetan eta herri- eta gizarte-onurako gainerakoetan egiten direnak ere; b) Herritarren babesa eta babes zibila; eta c) Hilerriak, hondakinak biltzea eta kentzea, tren- eta autobus-geltoiak eta herri- eta gizarte-onurako gainerako guztiak.

#### 10. Aparkalekuko erabilera

Bideetan eta bideei lotutako espazio libreetan aparkatzeko erabilera da, edo partzelen barruan edo lur azpian edo eraikin batzuetako beheko solairuetan aparkatzea.

Ibilgailuak gordetzeko soilik den eraikina ere aparkalekutzat hartuko da.

#### 11. Hirugarren sektoreko erabilera trinkoa

Erabilera honetan, besteak beste, instalazio eta jarduera hauek sartzen dira:

- Handizkako merkataritzarako lokalak.
- Denda ertainak edo handiak. Supermerkatuak, hipermerkatuak, etab.
- Beren beregi ostalaritzarako eta zerbitzuetarako diren eraikinak eta instalazioak: hotelak, jatetxeak, etab.
- Garraio-agentziak eta merkantzien banaketa: biltegiak dituztenak, etab.
- Bulego teknikoak, lanbide-bulegoak, etab.
- Muntaketarako tailer txikiak, jostetetarako lokalak, enpresei zerbitzuak emateko lokalak, etab.

3. Uso de comercio, hostelería y terciario compatible con la vivienda

Comprende la actividad de comercio y hostelería al por menor en locales de planta baja (tiendas, cafeterías, pubs, bares y restaurantes), las oficinas y actividades administrativas, incluidas las de banca, bolsa y seguros, gestorías, despachos y estudios profesionales y análogas, que pueden desarrollarse en plantas bajas o altas de los edificios de vivienda, y la de prestación de servicios privados al público, tales como peluquerías, salones de belleza, recogida de prendas para tintorerías y similares.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados o manipulados o almacenados, originen molestias importantes o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas se considerarán como uso terciario intensivo y se ubicarán y regirán por las normas aplicables al mismo. Tendrán esta misma consideración aquellos que por su magnitud planteen problemas de intensidad de tráfico rodado, accesos, grandes estacionamientos de vehículos o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, estarán sujetos a las restricciones impuestas en la respectiva Ficha Urbanística de cada Área.

#### 4. Uso sanitario

Es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos (sanatorios, hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares).

También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos equiparables.

#### 5. Uso escolar y cultural

Comprende el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (incluidas las guarderías infantiles), los museos, bibliotecas, salas de exposición, de conferencias, conservatorios de música, centros de estudios, de fomento y propagación del saber.

#### 6. Uso religioso

Comprende las iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

#### 7. Uso recreativo

Es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre. A título enunciativo, comprende los teatros, cines, salas de fiestas, sociedades recreativas y gastronómicas.

#### 8. Uso deportivo

Se incluyen en este uso el que se desarrolla en los locales, edificios y recintos condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

#### 9. Uso administrativo y de servicio público

Comprende: a) Las actividades que se desarrollan en el Ayuntamiento, otras dependencias de servicios municipales, del Estado, de la Provincia y demás administraciones públicas, juzgados, centros de correos, telégrafos, teléfonos, y demás de interés público y social; b) Defensa ciudadana y protección civil; y c) Cementerios, recogida y eliminación de residuos, estaciones de ferrocarril y autobuses y demás de interés público y social.

#### 10. Uso aparcamiento

Aparcamiento en el espacio situado en los viales y zonas libres adscritas a los mismos, o en el interior de parcelas o en el subsuelo o en la planta baja de algunos edificios.

También tendrá el concepto de aparcamiento el edificio que se construya con la finalidad exclusiva de guarda de vehículos.

#### 11. Uso terciario intensivo

Se incluyen en este uso, entre otras, las siguientes instalaciones y actividades:

- Locales para el comercio al por mayor.
- Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc.
- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc..
- Agencias de transporte y distribución de mercancías. Representaciones con almacén, etc.
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.
- Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc.

**12. Industriako erabilera**

Erabilera honetan honako instalazio eta jarduera hauek sartzen dira besteak beste:

- Era guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatzeko, transformatzeko eta muntatzeko industriak.
- Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei eta banatzaileei hornidura emanda, zuzeneko salmentako zerbitzua izan zein ez.
- Konponketa tailerrak.
- Zerbitzu-guneak, ibilgailuak garbitzeko guneak eta garajeak.
- Erabiltzen edo saltzen diren materialak edo erabilitako elementu teknikoak direla-eta pertsonen eragozpenak, arriskuak edo de-erosotasuna eta ondasunei kaltea eragin diezazkieketen jarduerak.

**13. Sotoak**

Laguardiako udalerriaren berariazko jarduera gisa, sotoen instalazioak azalduko dira, garrantzi eskala honen arabera:

- Laguardiako hirigunearen barruan kokatutako lur azpiko sotoak, Parte Zaharreko egoitzako eraikinei lotuta daudenak.

- Familia-sotoa nekazariaren etxebizitzari lotuta.
- Urteko ardoetarako sotoa, landagunean kokatua.
- Industrialdeetan kokatutako sotoetako instalazioak.

- Landagunean kokaturiko tamaina handiko sotoetako instalazioak, mahastizaintzako nekazaritza-industriaren tipologia dutenak.

**26. artikulua.- Arautzen diren kontzeptuen definizioa**

Arau hauetan ondoren zehazten diren kontzeptuak erabiltzen direnean, honako esanahi hauek izango dira:

**Okupatzea**

Eraikinak solairuan duen proiektzioko azaleraren eta areako guztizko azaleraren arteko erlazioari deritzo okupatzea edo okupatze-indizea, ehunekotan emana.

**Eraikigarritasuna**

Eraikigarritasuna metrotan adierazten denean, eraikitako solairu guztietako azalaren baturaz ari gara, eta m/m-tan adierazten denean, aurreko balioaren eta areako azaleraren arteko erlazioak ematen duen indizeaz.

Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera eraikia

Azalera baliagarriari irtenuneen eta irekiuneen eta horma, trenkada eta elementu komunek hartzen duten azaleraren zati proportzionalaren azalera gehituta lortzen den emaitza da.

Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera baliagarria

Hormek, trenkadek eta gainerako itxierak eta banantzeek finkatutako mugen barruko eremua da, etxebizitza edo lokal guztiaren edo gune mugakideen osagai komunetik.

Irtenune irekiek azalera baliagarriaren %50 zenbatzen dute, hala nola terrazek eta balkoiek.

**III. TITULUA. EGITURA OROKORREKO ELEMENTUEI BURUZKO ARAUAK****27. artikulua.- Komunikabideak. Errepideak**

Bide-sareko osagaiei aplikatuko zaien araubidea Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak ezarritakoa izango da.

Lurzoru urbanizaezinean, udalaren gainerako bideen atzerapenak 12 metroko tartea utziko dute ardatzaren alde banatara, eta finka pribatuen itxiturek metro batekoa gutxienez edozein toki-bidetako lur-berdinketaren kanpoko ertzetaraino. Itxituren arteko tartea ezin izango da 7 metrotik beherkoa izan.

**28. artikulua.- Ibaiek eta ur-ibilguak**

Laguardiako udal-mugarteko drainatze-sistema osatzen duten Ebro ibaia, San Ginés, San Julián, Uneba, Morales, del Valle, Rioseco edo San Pedro eta Rubialgas errekek eta ur-ibilgu txikien multzoa interes publikoko sistema orokor gisa kalifikatu dira.

Hala behar denean, bideratu beharreko sekzioa eskumena duen erakunde publikoak zehaztuko du. Bideratzearen ibilbidea egiteko, biraguneak egingo dira nahitaez, eta horien erradioa, gutxienez, ur-ibilguak ur gehien daraman unean duen zabaleraren 4 halako izango da.

**12. Uso industrial**

Se incluyen en este uso entre otras las siguientes instalaciones y actividades:

- Las industrias de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

**13. Bodegas**

Como actividad específica del municipio de Laguardia se señalan las instalaciones bodegueras según la siguiente escala de importancia:

- Bodegas subterráneas emplazadas en el interior del núcleo urbano de Laguardia y ligadas a los correspondientes edificios residenciales del Casco Histórico.
- Bodega familiar ligada a vivienda de agricultor.
- Bodega de cosechero situada en el medio rural.
- Instalaciones bodegueras enclavadas en los polígonos industriales.
- Nuevas instalaciones bodegueras de gran formato, con tipología de industria agraria vitivinícola, enclavadas en el medio rural.

**Artículo 26.- Definición de conceptos normativos**

Cuando se emplean en estas Normas los conceptos que seguidamente se detallan, tendrán el significado siguiente:

**Ocupación**

Se denomina ocupación, o índice de ocupación, a la relación expresada en porcentaje entre la superficie que corresponde a la proyección en planta de la edificación y la superficie total del área.

**Edificabilidad**

La edificabilidad cuando se expresa en m., queda referida a la suma de las superficies construidas de todas las plantas edificadas, y cuando se expresa en m./m. queda referida al índice constituido por la relación entre el valor anterior y la superficie del área.

Superficie construida de cada vivienda o local

Es el resultado de añadir a la superficie útil, la de los cuerpos salientes, abiertos y la de los muros, tabiques y la parte proporcional de la superficie ocupada por los elementos comunes.

Superficie útil de cada vivienda o local

Es la comprendida en el interior de los límites fijados por los muros, tabiques y demás cerramientos y separaciones respecto de los elementos comunes, de toda otra vivienda o local o de espacios colindantes.

Computan el 50% de superficie útil los cuerpos salientes abiertos, tales como terrazas y balcones.

**TÍTULO III. NORMATIVA SOBRE ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL****Artículo 27.- Vías de comunicación. Carreteras**

El régimen normativo que se aplicará a los elementos de la red viaria será el contenido en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En el Suelo No Urbanizable los retiros de los restantes caminos municipales serán de 12 m a cada lado del eje y los cerramientos de las fincas privadas se ubicarán a una distancia de 1 m de las aristas exteriores de la explanación de cualquier camino local. En ningún caso, la separación entre cierres podrá ser inferior a 7 m.

**Artículo 28.- Ríos y cursos de agua**

El río Ebro, los arroyos de San Ginés, San Julián, Uneba, Morales, del Valle, Rioseco o San Pedro y Rubialgas y el conjunto de pequeños cursos de agua que constituyen el sistema de drenaje del término municipal de Laguardia son calificados como sistemas generales de interés público.

En su caso, la sección de encauzamiento será la que determine el organismo público competente y su trazado en planta se hará obligatoriamente a base de curvas cuyo radio alcanzará al menos 4 veces la anchura de la lámina de agua en el momento de la máxima riada.

Ur-ibilguak ezin izango dira inola ere estali; salbuespen bakarra hirigunetik doazen isurketa txikiak izango dira, eta, horiek estali aurretik, horietara isurtzen diren ur zikinak edo industriako urak kendu beharko dira aurrean -horrelakorik bada-.

Arro publikoek euri-ura eta behar bezala araztuta dauden ur zikinak besterik ez dituzte jasoko.

Oro har, ibilgu publikoak behar bezala kontserbatzeko ahalegina egingo da. Ez da horrela jokatu, ordea, uholdeak saihesteko bestela jokatu behar denean: uholdeak direla-eta, ibilbidea aldatu behar denean, edota, hustubideak edukiera gehiago izan dezan, ibilgua bideratzeko obrak egin behar direnean.

Lurzoru urbanizazinean dauden eraikin guztiek 5 metroko atzerapena utziko dute gutxienez ezpondaren goiko lerroaren alde banatara, bai eta ibaiak eta ibilguak bideratzen dituen murruraino edo ibilguaren ertzearaino ere. Ur-ibilguen ibilbidean aldaketak egitea aurrekustuen denean, atzerapen hori zabaldu ahal izango da.

#### 29. artikulua.- Ur-hornidurarako azpiegitura

Ur-hornidurarako azpiegituraren oinarritzko osagaiak ura hartzeko, garraiatzeko, biltzeko eta arazteko behar direnak eta banaketa-sareko elementuak dira; eta II.6.1etik II.6.3ra bitarteko planoetan daude jasota.

Ura banatzeko hartu den sistema adierazgarria baizik ez da, eta, beraz, nahitaezko arrazoi teknikoren bat dela-eta, ibilbidean aldaketaren bat egin behar izanez gero, egin ahal izango da.

Aitzitik, Ibilguei eta ur-polizari buruzko Araubidean adierazitako baldintzak bete ez badira, ez da baimenik emango jarduera osasungaitzak eta kaltegarriak jartzeko, horien kokapena dela-eta, arriskua badago hornidura publikorako edo pribaturako diren urak kutsatzeko.

Edateko uraren hornidura-sarea diseinatzerakoan eta gauzatzekoan, proiektatuko den sareak izango duen zuzkidura, gutxienez, 300 litrokoa izango da biztanle eta egun bakoitzeko, era horretan, etxe-ko eta udaleko eskaerari aurre egin ahal izateko. Eskaera horri nekazaritzako eta industriako jardueretan behar dutena gehitu beharko zaio.

#### 30 artikulua.- Saneamenduko azpiegiturak

Ur zikinak husteko eskema orokorrak banatu egingo ditu ur zikinak.

Ur beltzak eta industrietatik isuritako urak jaso, eta aurreikusita dagoen araztegitira eramango dira.

Euri-urak zuzenean borta ahal izango dira ibilgu publikoen sareara.

Ur zikinak biltzeko, arazteko eta isurtzeko, Laguardiako hirigunetan hartu den eskema orokorra II.6.1.etik II.6.3.era bitarteko planoetan dago jasota. Eskema hori adierazgarria baizik ez da, eta, beraz, aldatu ahal izango da, arrazoi teknikoak jasotzen duen proiektuaren bidez.

Ur beltzak edo industriako urak saneamenduko sare orokorrera isuriko dira beti. Lurzoru urbanizazinean egindako eraikinei dagokienez, arazteko sistema berezkoa jarri ahal izango da, eta efluenta lursail edo ibilgu publikora isuri ahal izango da, betiere, eskumena duen agintariak ezarritako baldintzak betetzen badira.

31. artikulua.- Energia elektrikoa garraiatzeko eta banatzeko sarea.

Sareak Laguardiako udal-mugartea zeharkatzen duten behe-eta goi-tentsioko garraio-lineak, eta goi- eta behe-tentsioko banaketa-sarea hartzen ditu barnean. Sareko elementu nagusiak II.6.1.etik II.6.3.era bitarteko planoetan daude jasota.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, banaketa-sareek lur azpitik joan beharko dute nahitaez.

Instalazio elektrikoaren esparruko arau juridiko nagusiak honako hauek dira: instalazio elektrikoaren arloko nahitaezko desjabetzeari eta zehapenei buruzko martxoaren 18ko 10/1566 Legea eta haren araubidea, urriaren 20ko 2619/1966 Dekretua, eta instalazio hauek baimentzeari buruzko urriaren 20ko 2617/1966 Dekretua.

Era berean, honako hauek aplikatuko dira:

- Goi-tentsioko aireko linea elektrikoaren arautegi teknikoak, azaroaren 28ko 3151/1968 Dekretua.

- Zentral elektrikoetako, azpiestazioetako eta transformazio-zentroetako baldintza teknikoak eta segurtasuneko bermeei buruzko

Ningún curso de agua podrá cubrirse a excepción de las pequeñas escorrentías a su paso por zonas urbanas una vez que se suprime de ellas los posibles vertidos de aguas negras o industriales.

Los cauces públicos no podrán recibir más que aguas de lluvia o aguas residuales que hayan sido convenientemente depuradas.

Como criterio general deberá tenderse a la conservación de los cauces públicos en su estado natural salvo en aquellos casos en que ante la necesidad de evitar posibles inundaciones, introducir modificaciones de trazado o garantizar una mayor capacidad de desagüe resultase conveniente realizar obras de encauzamiento.

En el Suelo No Urbanizable toda edificación respetará un retiro mínimo de 5 metros a cada lado de la línea superior del talud, borde del cauce o muro de canalización de todos los ríos y cursos de agua. Este retiro deberá ampliarse cuando se prevean posibles rectificaciones en el trazado de los cursos de agua.

#### Artículo 29.- Infraestructura de abastecimiento de agua

La infraestructura de abastecimiento de agua, que está formada por los elementos básicos de captación, traída, depósito, depuración y red de distribución queda reflejada en los Planos número s II.6.1. a II.6.3.

El esquema general de distribución de agua adoptado es de carácter indicativo, pudiendo introducirse en él modificaciones de trazado en base a una obligatoria justificación técnica.

No podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces, la instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que, por su emplazamiento y peligro de vertido o filtrado de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación de aguas destinadas al abastecimiento público o privado.

En el dimensionamiento y ejecución de la red de abastecimiento de agua potable se proyectará la red para una dotación mínima de 300 lit./hab./día. para satisfacer la demanda doméstica y municipal. A esta demanda se añadirá la necesaria para las actividades agrícolas e industriales.

#### Artículo 30.- Infraestructura de saneamiento

El esquema general de la evacuación de las aguas residuales será de carácter separativo.

Las aguas negras y las aguas de vertidos industriales serán recogidas y trasladadas a la estación depuradora prevista.

Las aguas pluviales podrán ser vertidas directamente a la red de cauces públicos.

El esquema general de recogida, depuración y vertido de aguas negras adoptado para las áreas urbanas de Laguardía que queda señalado en los Planos números II.6.1. a II.6.3. es de carácter indicativo, pudiendo ser modificado en base al correspondiente proyecto de justificación técnica.

El vertido de aguas negras o industriales se realizará siempre a la red general de saneamiento. En el caso de edificaciones en el Suelo No Urbanizable se admitirá la instalación un sistema propio de depuración y el vertido del efluente al terreno o a cauce público siempre que se dé cumplimiento a las exigencias establecidas por la autoridad competente.

#### Artículo 31.- Red de transporte y distribución de energía eléctrica

La red se compone de las líneas de transporte de Alta y Media Tensión que atraviesan el término de Laguardía y la red de distribución en AT y BT. En los Planos números II.6.1. a II.6.3. quedan graficados los principales elementos de la red.

En Suelo Urbano y Urbanizable las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas.

Como norma jurídica primordial en materia de instalaciones eléctricas rige la Ley 10/1566, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y su Reglamento, Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, y Decreto sobre autorización de estas instalaciones 2617/1966, de 20 de octubre.

Igualmente serán de aplicación:

- Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de

Arautegia. 3275/1982 Errege Dekretua. Aurreko arautegiari buruzko jarraibide tekniko osagarriak. 6/7/84 Agindua.

- Behe-tentsiorako eta instalazio osagarrikoetarako Arautegi Elektroteknikoa. Irailaren 20ko 2413/1973 Dekretua.

- 2949/1982 Errege Dekretua, urriaren 15ekoa, hartune elektrikoetarako buruzko arauak ematen dituen, eta haren Arautegia.

#### IV. TITULUA. HIRI LURZORUARI ETA LURZORU URBANIZAGARRIARI BURUZKO ARAUAK

##### IV.1. KAPITULUA. HIRI LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN PLANEAMENDU EREMUAK ETA KALIFIKAZIO OROKORRA

32. artikulua- Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren planeamendu-eremuak eta kalifikazio orokorra

Araudiaren 10. artikuluan adierazitakoaren arabera, Laguardian hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dagoen lurzoru lurralde-eremu desberdinetan zatitu da, hau da, planeamendu-eremuetan edo hirigintzako kudeaketako eremuetan. Eremu horiei, hiri-lurzoruan daudenean, "area" izena ematen zaie, eta, lurzoru urbanizagarriari daudenean, berriz, "sektore".

Hona hemen hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarriari dauden area eta sektoreen zerrenda, bai eta area edo sektore bakoitzak izan duen sailkapena eta kalifikazio orokorra:

AREA EDO SEKTOREA	LURZORUAREN SAILKAPENA	KALIFIKAZIO OROKORRA
<b>LAGUARDIA</b>		
1. LAGUARDIAKO PARTE ZAHARRA	HIRIKOA	LAGUARDIAKO PARTE ZAHARRA
2. GEZILEIHOAREN AREA	HIRIKOA	LAGUARDIAKO PARTE ZAHARRA
3. HARRESIAREN KANPOALDEKO PERIMETROA	HIRIKOA	BIZITEGIAK/HIRUGARREN SEKTOREA
4. DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGIETAKOA, SAKABANATUA	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
5. ANTZO ABARKAKO PASEALEKUA	HIRIKOA	BIZITEGIAK/HIRUGARREN SEKTOREA
6. BARATZEN SEKTOREA	URBANIZAGARRIA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
7. BARATZEN ZONA	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
8. GUARDIA ZIBILA ETA TELEFÓNICA	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
9. BIZITEGITARAKO BLOKEAK EL CASTILLARREN	HIRIKOA	BIZITEGIAK
10. KIROL-INSTALAZIOAK	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
11. BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA	URBANIZAGARRIA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA ETA KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
12. BIZITEGITARAKO BLOKEAK EL CASTILLARREN	HIRIKOA	BIZITEGIAK
13. BIZITEGITARAKO BLOKE BERRIA EL CASTILLARREN	HIRIKOA	BIZITEGIAK
14. BIZITEGITARAKO BLOKE BERRIAK EL CASTILLARREN	HIRIKOA	BIZITEGIAK
15. MANTENTZEA EDO ORDEZTEA EL CASTILLARREN	HIRIKOA	BIZITEGIAK
16. MANTENTZEA EDO ORDEZTEA EL CASTILLARREN	HIRIKOA	BIZITEGIAK
17. BIZITEGITARAKO BLOKEAK	HIRIKOA	BIZITEGIAK
18. VILLA DE LAGUARDIA HOTELA	HIRIKOA	HIRUGARREN SEKTOREA
19. EL CERRADILLO	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
20. VILLA LUCIA	HIRIKOA	HIRUGARREN SEKTOREA
21. DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGIETAKOA, SAKABANATUA	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
22. "LA LOBERAKO" URBANIZAZIOA	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
23. "LA LOBERAREN" ZABALKUNTZA	URBANIZAGARRIA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
24. ERTZAINZTA	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
25. HEGOALDEKO INDUSTRI EREMUA	HIRIKOA	INDUSTRIA
26. ETXE ELKARRI ATXIKIEN URBANIZAZIOA (NAVARIDASEKO ERREPIDEA)	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
27. UDALERKUA	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
28. ESKOLA-INGURUA	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
29. HILERRIA	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
30. FAMILIA BAKARREKO ETXEEN URBANIZAZIOA (NAVARIDASEKO ERREPIDEA)	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
31. MENDEBALDEKO INDUSTRI EREMUA	HIRIKOA	INDUSTRIA
32. LAS ORCAS UPATEGIA	HIRIKOA	INDUSTRIA
33. LAGUARDIAKO INDUSTRI SEKTORE BERRIA	URBANIZAGARRIA	INDUSTRIA
34. IPARRALDEKO INDUSTRI EREMUA	HIRIKOA	INDUSTRIA
35. ZEREALEN SILO ZAHARRA	HIRIKOA	KOMUNITATE-EKIPAMENDUA
36. ERAIKUNTZA BERRIA IPARRALDEKO INDUSTRI EREMUAN	HIRIKOA	INDUSTRIA
<b>PAGANOS</b>		
40. PÁGANOSKO ERDIALDEA	HIRIKOA	HIRIGUNE TXIKIA
41. PÁGANOSKO ERDIALDEAREN GAINERAKOA	HIRIKOA	HIRIGUNE TXIKIA
42. PAGANOS. BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA HEGOALDEAN	URBANIZAGARRIA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
43. PAGANOS I	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
44. PAGANOS II	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
45. PAGANOS III	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
46. PAGANOS IV	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
47. PAGANOS V	HIRIKOA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA
48. PAGANOS. BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA IPARRALDEAN	URBANIZAGARRIA	DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGI-ZONA

Transformación. Real Decreto 3275/1982. Instrucciones técnicas complementarias del Reglamento anterior. Orden 6/7/84.

- Reglamento electrotécnico para baja tensión e instalaciones complementarias. Decreto 2413/1973 de 20 de setiembre.

-Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas, y su correspondiente Reglamento.

#### TÍTULO IV. NORMATIVA PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### CAPÍTULO IV.1. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 32.- Ámbitos de Planeamiento y Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable

Según lo expuesto en el artículo 10 de la Normativa se ha procedido a dividir el suelo de Laguardia clasificado como Urbano o Urbanizable en una serie de ámbitos territoriales diferenciados, o ámbitos de planeamiento, o de gestión urbanística, que en el caso del Suelo Urbano reciben el nombre de Áreas y en el caso del Suelo Urbanizable el de Sectores.

La relación de Áreas y Sectores en que se ha dividido el Suelo Urbano y Urbanizable, así como la clasificación del suelo y la calificación global que se ha asignado a cada Área o Sector es la que sigue:

ÁREA O SECTOR	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL
<b>LAGUARDIA</b>		
1. CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA	URBANO	CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA
2. ÁREA DE LA BARBACANA	URBANO	CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA
3. PERÍMETRO EXTERIOR DE LA MURALLA	URBANO	RESIDENCIAL/TERCIARIO
4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD DISEMINADO	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
5. SUSTITUCIÓN EN PASEO SANCHO ABARCA	URBANO	TERCIARIO/RESIDENCIAL
6. SECTOR DE LAS HUERTAS	URBANIZABLE	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
7. ZONA DE LAS HUERTAS	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
8. GUARDIA CIVIL Y TELEFÓNICA	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
9. BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR	URBANO	RESIDENCIAL
10. INSTALACIONES DEPORTIVAS	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
11. NUEVO SECTOR RESIDENCIAL	URBANIZABLE	RESIDENCIAL/RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD Y
12. BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR	URBANO	RESIDENCIAL
13. NUEVO BLOQUE RESIDENCIAL EN EL CASTILLAR	URBANO	RESIDENCIAL
14. NUEVOS BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR	URBANO	RESIDENCIAL
15. MANTENIMIENTO O SUSTITUCIÓN EN EL CASTILLAR I	URBANO	RESIDENCIAL
16. MANTENIMIENTO O SUSTITUCIÓN EN EL CASTILLAR II	URBANO	RESIDENCIAL
17. BLOQUES RESIDENCIALES	URBANO	RESIDENCIAL
18. HOTEL VILLA DE LAGUARDIA	URBANO	TERCIARIO
19. EL CERRADILLO	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
20. VILLA LUCIA	URBANO	TERCIARIO
21. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD DISEMINADO	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
22. URBANIZACIÓN DE "LA LOBERA"	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
23. AMPLIACIÓN DE "LA LOBERA"	URBANIZABLE	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
24. ERTZAINZTA	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
25. ÁREA INDUSTRIAL SUR	URBANO	INDUSTRIAL
26. URBANIZACIÓN ADOSADAS CARRETERA NAVARIDAS	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
27. COLONIAS	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
28. ZONA ESCOLAR	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
29. CEMENTERIO	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
30. URBANIZACIÓN UNIFAMILIARES CARRET. NAVARIDAS	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
31. ÁREA INDUSTRIAL OESTE	URBANO	INDUSTRIAL
32. BODEGA LAS ORCAS	URBANO	INDUSTRIAL
33. NUEVO SECTOR INDUSTRIAL LAGUARDIA	URBANIZABLE	INDUSTRIAL
34. ÁREA INDUSTRIAL NORTE	URBANO	INDUSTRIAL
35. ANTIGUO SILO DE CEREALES	URBANO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
36. NUEVA EDIFICACIÓN EN ÁREA INDUSTRIAL NORTE	URBANO	INDUSTRIAL
<b>PAGANOS</b>		
40. CENTRO DE PAGANOS	URBANO	NÚCLEO URBANO MENOR
41. RESTO DEL NÚCLEO CENTRAL DE PAGANOS	URBANO	NÚCLEO URBANO MENOR
42. PAGANOS. NUEVO SECTOR RESIDENCIAL SUR	URBANIZABLE	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
43. PAGANOS I	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
44. PAGANOS II	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
45. PAGANOS III	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
46. PAGANOS IV	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
47. PAGANOS V	URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
48. PAGANOS. NUEVO SECTOR RESIDENCIAL NORTE	URBANIZABLE	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

AREA EDO SEKTOREA	LURZORUAREN SAILKAPENA	KALIFIKAZIO OROKORRA
<b>EL CAMPILLAR</b>		
50. EL CAMPILLAR	HIRIKOA	HIRIGUNE TXIKIA
51. HORMIGOI-FABRIKA	URBANIZAGARRIA	INDUSTRIA
<b>LASERNA</b>		
60. LASERNA	HIRIKOA	HIRIGUNE TXIKIA
61. SAN RAFAEL	HIRIKOA	HIRIGUNE TXIKIA
<b>CASABLANCA</b>		
70. BIASTERI OSTATUA	HIRIKOA	HIRUGARREN SEKTOREA/INDUSTRIA
71. INDUSTRIA-PABILOI ISOLATUA	HIRIKOA	INDUSTRIA
72. CASABLANCAK O INDUSTRI POLIGONOA	HIRIKOA	INDUSTRIA
73. MALPICAKO INDUSTRI SEKTORE BERRIA	URBANIZAGARRIA	INDUSTRIA
74. CASABLANCA HEGOALDERAKO BIDEAK BERRIRO ORDENATZEA	HIRIKOA	HIRUGARREN SEKTOREA
<b>GOLF-ZELAI A BERRIRO ORDENATZEA</b>		
80. GOLF-ZELAIAREN SEKTORE BERRIA	URBANIZA GARRIA	KOMUNITATE EKIPAMENDUA

AREA O SECTOR	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL
<b>EL CAMPILLAR</b>		
50. EL CAMPILLAR	URBANO	NÚCLEO URBANO MENOR
51. PLANTA HORMIGONERA	URBANIZABLE	INDUSTRIAL
<b>LASERNA</b>		
60. LASERNA	URBANO	NÚCLEO URBANO MENOR
61. SAN RAFAEL	URBANO	NÚCLEO URBANO MENOR
<b>CASABLANCA</b>		
70. HOSTAL BIASTERI	URBANO	TERCIARIO/INDUSTRIAL
71. PABELLÓN INDUSTRIAL AISLADO	URBANO	INDUSTRIAL
72. POLIGONO INDUSTRIAL CASABLANCA	URBANO	INDUSTRIAL
73. NUEVO SECTOR INDUSTRIAL DE MALPICA	URBANIZABLE	INDUSTRIAL
74. REORDENACIÓN ACCESOS A CASABLANCA SUR	URBANO	TERCIARIO
<b>NUEVA ORDENACIÓN DEL GOLF</b>		
80. NUEVO SECTOR DEL GOLF	URBANIZABLE	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

#### IV.2. KAPITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKITZEKO ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

##### IV.2.1. ATALA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKITZEKO ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

33. artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze eta erabilerak arautzeko ordenantzak

Arauen 32. artikuluan hiri-lurzoruko area bakoitzerako eta hiri urbanizagarriko sektore bakoitzerako finkatutako kalifikazioak oinarritzat hartuta, hurrengo artikuluan, eraikuntza-arloko ordenantzak jaso dira, eta, ordenantzetan, kalifikazio orokor eta oinarritzko bazueraikuntzako jarduerak eta lurzoruaren erabilerak arautu dira; hona hemen kalifikazioak: Laguardiako parte zaharra, hirigune txikiak (Páganos, El Campillar, Laserna eta San Rafael), bizitegi-lurzorua, behe-dentsitateko bizitegi-lurzorua, komunitate-ekipamendurako lurzorua, hirugarren sektoreko lurzorua eta industriarako lurzorua.

Eraikuntzako ordenantza hauek era berean aplikatuko dira lurzoru urbanizagarrietako sektoreen plan partzialak idazteko, baina, kasu horretan, adierazgarriak izango dira, plan partzialak berak ezarriko baititu behin betiko baldintza zehatzak sektore bakoitzaren eraikuntza eta erabilerak arautzeko, betiere, kasuan kasuko hirigintza-fitxan jasotako nahitaezko zehaztapenak betez.

Hasieran, eta geroago plan partzial baten bidez sendotzen ez bada, behintzat, gaur egun lurzoru urbanizagarrian dauden eta erabilerak orokorrekin edota arauetan ezarritako ordenazio orokorrekin zerikusirik ez duten eraikin guztiak ordenaziotik kanpo geratuko dira, eta, hala, bada, eraikin horietan Lurzoruaren Legeak kasu horietarako jasotzen dituen obrak baizik ezin izango dira egin.

##### IV.2.2. ATALA. LAGUARDIAK O PARTE ZAHARRARI BURUZKO ORDENANTZAK

34. artikulua.- Aplikazio-eremua eta -planeamendua.

Arau Subsidiarioetan egindako banaketan, 1. eta 2. areek osatzen dute Laguardiako parte zaharra, eta alderdi hori ordenazio-planoetan jasota dagoen mugekin zehaztu da.

Area horiek Laguardiako parte zaharreko zaharberitze integraturako plan berezian sartuta daude; plan hori berrikusten ari dira une honetan, eta eraikuntza-arloko ordenantza bereziak ditu area horietarako.

Hortaz, hainbat alderdi arautzeko -hala nola erabilerak, tipologia, lerrokadurak, garaierak eta profilak, estalkien motak eta profilak, eta materialen eta eraikinaren tratamendua osaera eta estetika aldetik arautzeko-, indarrean dagoen Laguardiako parte zaharra zaharberitze plan bereziak arauetan eta ordenantzetan xedatu duena bete beharko da, eta, hala behar denean, plan horren berrikuspenak edo aldaketak onesten direnean, horiek ere bete beharko dira.

##### IV.2.3. ATALA. PÁGANOS, EL CAMPILLAR, LASERNA ETA SAN RAFAELGO HIRIGUNE TXIKIEI BURUZKO ORDENANTZAK

35. artikulua.- Aplikazio-eremuak eta ordenantza partikularrak

Honako area hauek hirigune txiki gisa kalifikatu dira:

- 40. Páganoseko erdigunea
- 41. Páganoseko erdiguneko gainerako puska
- 50. El Campillar
- 60. Laserna
- 61. San Rafael

#### CAPÍTULO IV.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### SECCIÓN IV.2.1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 33.- Ordenanzas edificatorias y regulación de usos para el Suelo Urbano y Urbanizable

En función de la calificación que se establece en el artículo 32 para cada Área del Suelo Urbano y para cada Sector del Suelo Urbanizable se desarrollan a continuación unas Ordenanzas de Edificación en las que se regulan las acciones edificatorias y los usos del suelo para cada una de las siguientes calificaciones globales básicas: Casco Histórico de Laguardia, Núcleos Urbanos Menores (Páganos, El Campillar, Laserna y San Rafael). Suelo Residencial, Suelo Residencial de Baja Densidad, Suelo de Equipamiento Comunitario, Suelo Terciario y Suelo Industrial.

Estas Ordenanzas de Edificación serán también aplicables para la redacción de los Planes Parciales que se redacten en los Sectores del Suelo Urbanizable, gozando en este caso de un carácter indicativo ya que será el propio Plan Parcial quien establezca las condiciones concretas definitivas sobre la regulación de los usos y la edificación en cada Sector, dentro del respeto a las determinaciones obligatorias contenidas en su correspondiente Ficha Urbanística.

En principio, y salvo posterior consolidación por parte de su correspondiente Plan Parcial, todos los edificios actualmente existentes sobre el Suelo Urbanizable que no guarden relación con el uso global y la ordenación general previstos en las Normas quedan como edificios fuera de ordenación y en ellos solo se podrán realizar las obras reguladas para estos casos en la Ley del Suelo.

##### SECCIÓN IV.2.2. ORDENANZAS PARA EL CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA

Artículo 34.- Ámbito y planeamiento de aplicación

En la zonificación de las Normas Subsidiarias corresponden a la calificación de Casco Histórico de Laguardia las Áreas 1 y 2 con la delimitación recogida en los planos de ordenación.

Estas Áreas están incluidas en el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Laguardia, en proceso de revisión, que cuenta con sus correspondientes ordenanzas edificatorias.

En consecuencia para la regulación de los aspectos relativos a usos, tipologías, alineaciones, alturas y perfiles, tipo y perfil de cubiertas y tratamiento de la edificación, compositivo, estético y de materiales, se estará a lo dispuesto en la normativa y ordenanzas del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Laguardia vigente o, en su caso, de la Revisión o Modificaciones que, del mismo, se aprueben.

##### SECCIÓN IV.2.3. ORDENANZAS PARA LOS NÚCLEOS URBANOS MENORES DE PÁGANOS, EL CAMPILLAR, LASERNA Y SAN RAFAEL

Artículo 35.- Ámbitos de aplicación y ordenanzas particulares que les corresponden

Reciben la calificación de Núcleos Urbanos Menores las siguientes áreas:

- 40. Centro de Páganos
- 41. Resto de Núcleo Central de Páganos
- 50. El Campillar
- 60. Laserna
- 61. San Rafael

Páganoseko erdigunea, gainerako alderdien aldean, nahikoa desberdina denez, bi ordenantza partikular desberdin ezarri dira, hain zuzen, ondoren zehaztuta daudenak.

36. artikulua.- Páganoseko erdiguneko (40. areako) ordenantza partikularrak.

#### 1.- ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

a) Eraikinak, normalean, mehelin artean, lerroan edo etxe-uharte itxietan eraikiko dira. Lerrokadurak eta sestrak II.4.2 eta II.5.2. planoetan zehaztutakoak izango dira.

b) Gutxieneko partzela katastrokoa izango da, eta, partzela berria izanez gero, 200 m<sup>2</sup>koa. Partzelaren aurrealdea 8 metrokoa izango da gutxienez, edo bestela katastroan jasotakoa beteko du.

c) Partzelaren azalera okupatuari dagokionez, askatasunez jokatu ahal izango da, baina, betiere, arau hauetan ezarritako lerrokadurak eta ordenantzak bete.

d) Garaierari dagokionez, baldintza hauek bete beharko dira:

- Ezin izango da 7 metrotik gorako eraikinik egin, ez eta lursailaren puntu bakoitzean neurtutako bi solairutan ere, eta, hori gorabehera, bestelako mugak ere aplikatu ahal izango dira eta grafikoetako zehaztapenak bete beharko dira.

- Goian adierazitako bi solairuak zenbatzeko, beheko solairua hartuko da aintzat; eta hori kontuan hartuta, baimentzen den eraikinak ez du bi solairu baino gehiago eduki behar eraikinari atxikitako lursailaren sestra guztietan, lerrokadura nagusian, eta, gainera, zenbaketa egitean, eraikinari atxikitako lursailaren sestratik metro 1 baino gehiago gailentzen diren teilatueak, erdisotoak eta atzera eramandako solairuak sartu behar dira. Bestalde, baldintza horien salbuespen gisa, tradiziozko moduan egindako ganbarak onartuko dira, baina horiek ere, punturik baxuenean, ez dute 1,90 metro baino gutxiago izango.

Aldapak direla-eta, eraikinak atzealdeko fatxadan hartzen duen garaiera hiru solairukoa bada edo 9 metrokoa bada, konponbide teknikoren bat bilatu beharko zaio horri (dela mailakatuz, dela lur-erzpondak eginez, etab.), lehen adierazitako garaiera inola ere ez gainditzeko.

Ez dira solairu gisa zenbatuko ez erdisotoak, ez ganbarak –hau da, eraikinari lotuta dagoen sestratik edo lursailetik metro bat gailentzen diren erdisotoak–, ez eta estalkiarteko gisa baliatzen diren ganbarak ere, betiere, teilatuko maldaren %35ekoa edo txikiagoa den inklinazioa badute. Tradiziozko moldeak erabiliz egindako eraikin ezaugarriei moldatze aldera, argirako eta argiztapenerako baoak zabaldu ahal izango dira ganbaretan, baina, betiere, eraikinaren teilatuegala 1,90 metro baino gehiago gailentzen ez bada baimenduta dauden 7 metroetatik, oinplano edo bolumen gisa zenbatu gabe.

- Nekazaritzako instalazioa izanez gero, beheko solairuan, 5 metro baimenduko dira gehienez, eta ez da partzela okupatzeko mugarik jarriko. Kasu horretan, bestalde, eraikinaren garaiera simulatu beharko da. Biltegi horien goialdean etxebizitzaren bat egonez gero, ezin izango da inola ere 8,90 metroko garaiera gainditu, hori baita baimenduta dagoen gehienekoa.

e) Barrualdeko lerrokadurarik berariaz adierazi ez bada, eraiki daitekeen gehieneko sakonera 12 metrokoa izango da; aitzitik, ez da horrela izango orubea bi kaleri atxikita badago eta kaleak aurrez aurre badaude.

f) Debeekatuta daude fabrikako hegalkinak. Gorputz irtenak sarrailagintzako balkoietan eta beiraz hornitutako begiratokietan baik ez dira onartuko, eta, hori ere, gehienez 0,80 metroko hegalkina badute, eta, hori gorabehera, bolumenari buruzko baldintza orokorretan ezarritakoa bete beharko da.

#### 2.- ERABILTZEKO BALDINTZAK:

Erabilera nagusia etxebizitza kolektiboarena izango da; eta honako hauek erabilera tolerantak edo bateragarriak izango dira: familia bakarreko etxebizitzak, ostatu publikoak (egoitzak, aterpetxeak, pensioak, hotelak, etab.), eskulangintzako, konponketa-lanetarako edo jantzigintzako lantegiak, merkataritzako lokalak eta bulego publikoak eta pribatuak (irakaskuntza-, osasun, erlijio-, kultura- eta ikuskizun-arlokoak edo bestelakoak).

Nekazaritzako biltegi gisa erabiltzea ere onartuta dago.

#### 3.- BALDINTZA ESTETIKOAK:

Páganoseko erdigunean egiten diren obrak ahalik eta modurik duinenean egin beharko dira, alde arkitektonikotik ikusita; eta, eraikinak egitean askatasunez jokatu ahal bada ere, ondoko puntuetan ezarritakoa bete beharko da:

Con el fin de atender la especificidad que presenta el Centro de Páganos respecto al resto, se han establecido dos tipos de ordenanzas particulares diferenciadas, que se detallan a continuación.

Artículo 36.- Ordenanzas particulares para el Área 40. Centro de Páganos

#### 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS:

a) La edificación normal será entre medianerías, en línea o en manzana cerrada. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en el planos II.4.2 y II.5.2.

b) La parcela mínima será la catastral, o 200 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones. El frente mínimo de parcela será de 8 m o el catastral existente.

c) La superficie ocupada de parcela será libre, pero ajustándose siempre a las alineaciones y ordenanzas de las presentes Normas.

d) Las condiciones de altura serán las siguientes:

- No podrá edificarse con una altura máxima superior a 7 m, ni a dos plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables, o las determinaciones de la parte gráfica.

- A los efectos del cómputo de las dos plantas a que se refiere el apartado anterior, se incluirán en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice, no podrá exceder de las dos plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, correspondientes a la alineación principal, incluyéndose en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobre salgan más de 1 m de la rasante del terreno en contacto con la edificación. Como excepción a estas condiciones, se admitirán únicamente los desvanes construidos en la forma tradicional, cuya altura máxima en el punto más bajo no exceda de 1,90 m.

Quando a causa de las pendientes la altura resultante del edificio en la fachada posterior sea de tres plantas o 9 m, se exigirán soluciones técnicas (escalonamientos, taludes de tierras, etc.), de forma que no se supere la altura anteriormente indicada.

No serán contabilizados como plantas los semisótanos ni desvanes, esto es, los semisótanos que sobresalgan menos de 1 m de la rasante o del terreno que, en su caso, esté en contacto con la edificación, ni los desvanes como uso de entrecubiertas, con una inclinación igual o menor del 35% de pendiente de tejado. Al objeto de adaptarse a la construcción tradicional, se permitirán sacar huecos de luz y ventilación en los desvanes, siempre que el alero del edificio no supere los 1,90 m por encima de los 7 m máximo autorizados, sin contabilizar como planta ni volumen.

- Cuando se trate de instalaciones agrícolas, en la planta baja se permitirá un máximo de 5 m, sin límite de ocupación de parcela. En este caso deberá simularse la edificación en altura. En caso de situarse una vivienda en la parte superior de tales almacenes, no se podrá superar en ningún caso la altura máxima de 8,90 m.

e) El fondo máximo edificable será de 12 m en el caso de que no se señalen expresamente alineaciones interiores, salvo cuando el solar diese fachada a dos calles en lados opuestos.

f) No se admiten volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones de cerrajería y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,80 m sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en las condiciones generales de volumen.

#### 2.- CONDICIONES DE USO:

El uso dominante será el de vivienda colectiva considerándose usos tolerados o compatibles los destinados a vivienda unifamiliar, alojamientos públicos (residenciales, albergues, pensiones, hoteles, etc.), talleres artesanales, de reparación, de confección, locales comerciales, oficinas públicas y privadas (enseñanza, sanidad, religiosas, culturales, de espectáculos, etc.).

Se admite el uso de almacén agrícola.

#### 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las intervenciones que se realicen en el Centro de Páganos deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición, que será libre, pero adaptada a lo establecido en los puntos siguientes:

a) Materialak. Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarria harrizko estaldurak izango dira, betiere, tradiziozko moldeen antza badute, hala nola, aurrez fabrikatutako piezak, adreiluzko laua txikiak, beirazko materialak, etab. Noiz edo behin, tradiziozko moldeen arabera egindako zeramikako gaiak baimendu ahal izango dira. Bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik gorri-okre kolorekoa bada. Nolanahi ere, tradiziozko tresnak erabiltzea gomendatzen da.

Akaberetan, ahal dela, emokadurak erabili behar dira, eta ingurunearekin bat datozen tonuetako kolorez margotu.

Galarazita dago errezel-hormak egitea; gainera, tradiziozko birgiratokien eredia baliatuz gero, emaitza antzekoa izango da.

Sarrailagintzako gaiak eta zurajea ezin izango dira edozein koloretan margotu. Izan ere, sarrailagintzako gaiak egiteko, burdina beltza erabili beharko da. Zurajerako, berriz, bernizatutako edo margotutako zura, edota zuraren akaberaren antzekoak diren materialak baizik ezin izango dira baliatu.

Erlaitzetan, teilatu-hegaletan, inpostetan, janbetan, ateburuetan eta beste toki batzuetan, hormigoia agerian utzi ahal izango da, betiere, martillinaz edo harmailuz landu ahal bada.

b) Estalkiak. Estalkiek hegalkak izango dituzte; eta teila arabiarra erabili beharko da, porlanezkoa edota zeramikazkoa, baina zahar itxurako kolore gorrixkakoa. Guztiz debekatuta daude estalki lauak eta arbelzkoak edota uralitazkoak direnak, bai eta lehen adierazitako materialarekin eginda ez dauden guztiak ere.

c) Baoak. Leihoetako eta balkoietako baoak bertikalak izango dira. Eraikinen beheko parte trinkoetan eta teilatupeetan, fatxadaren gailurrean, garaiera txikiko bao etzanak edo karratuak egin ahal izango dira.

d) Mehelinak. Bide publikoetatik ikusteko moduko leku agerietan dauden mehelinek, behin-behinean bada ere, fatxadak dituen material berberekoak izan beharko dute, estetika aldetik, ahalik eta hoberen moldatze aldera.

37. artikulua.- Páganoseko erdiguneko gainerako alderdietako (41. areako), El Campillarreko (50. areako), Lasernako (60. areako) eta San Rafaelgo (61. areako) ordenantza partikularrak.

#### 1.- ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

a) Area hauetan familia bakarreko etxebizitza bakartuak eta etxe bikiak eraiki ahal izango dira. Udalari egoki iruditzen bazaio eta horren gaineko ebazpen arrazoitua ematen badu, eraikina egin aurretik, xehetasunezko estudioak idatzi beharko dira, eta, hala behar denean, planoetan finkatutako lerrokadurak bete beharko dira.

b) Gutxieneko partzela katastroan jasotakoa izango da; eta, partzela handiago batetik bereizi eta partzela berria sortzen bada, gutxieneko partzela berriak, familia bakarreko etxebizitza bakartua bada, 500 m<sup>2</sup> izan beharko ditu, eta, familia bakarreko etxebizitza bikiak badira, berriz, 800 m<sup>2</sup>. Partzelaren aurrealdeak, bide publikoaren parean, 10 metro eduki beharko ditu gutxienez, eta, ahal dela, urbanizatu beharko da; horretarako, proiektua aurkeztu beharko da, eraikuntzako proiektuarekin batera, edota horretatik berezita.

c) Baimendutako gehieneko solairu-kopurua bi dira, beheko solairua ere barne hartuta; eta gehieneko garaiera 7 metro izango dira teilatu-hegalaren beheko kotaraino, eta 10 metro estalkiaren gailurreraino.

Ez dira solairu gisa zenbatuko ez erdisotoak, ez ganbarak -hau da, eraikinari lotuta dagoen sestratik edo lursailetik metro bat gailentzen diren erdisotoak-, ez eta estalkiarteko gisa baliatzen diren ganbarak ere, betiere, teilatuko maldaren %35ekoa edo txikiagoa den inklinazioa badute. Tradiziozko moldeak erabiliz egindako eraikinen ezaugarriek moldatze aldera, argirako eta argiztapenerako baoak zabaldu ahal izango dira ganbaretan, baina, betiere, eraikinaren teilatu-hegala 1,90 metro baino gehiago gailentzen ez bada baimenduta dauden 7 metroetatik, oinplano edo bolumen gisa zenbatu gabe.

d) Fatxada-lerrotik atzera sartuta geratzen diren guneetatik partzelaren aurrealderaino eta edozein mugetaraino 3 metro utzi beharko dira gutxienez. Partzelaren itxitura-lerroa egiteko, metro bateko garaieraraino, fabrikazko basamentua erabiliko da, eta gainerako ataletan baina gehienez 2,20 metroraino, landare-mintza edo elementu iragazkorak (hala nola, burdin hesiak, sareak, etab.) edota biak batera.

e) Gehieneko eraikigarritasuna: 0,80 m<sup>2</sup> eraiki, partzelako m<sup>2</sup> bakoitzeko; horietatik, 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bizitegi-erabilerrako izango dira eta 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bestelako erabilera toleratuetarako.

g) Gehieneko hegalkinak 0,80 metrokoak izango dira, betiere, atzeraemanguneko zatiak gordetzen badira.

a) Materiales. Se prohíbe todo tipo de aplacado, excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo caravista, únicamente en tonos rojo-ocre. En todo caso se recomienda el uso de aparejos tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.

Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinte en colores diversos. Para aquella sólo se admitirá el hierro en su color negro. Para las carpinterías se admitirá la madera barnizada o pintada, u otros materiales que imiten el acabado de la madera.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante.

b) Cubiertas. Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva de cemento o cerámica en colores rojizos envejecidos. Se prohíben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita o cualquier material que no sea el anteriormente mencionado.

c) Huecos. Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en áticos, formando la coronación de la fachada.

d) Medianerías. Las medianerías que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente deberán tratarse con idénticos materiales que en fachada, al objeto de tener el nivel estético más alto posible.

Artículo 37.- Ordenanzas particulares para las Áreas 41. Resto de Núcleo Central de Párganos, 50. El Campillar, 60. Laserna y 61. San Rafael

#### 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS:

a) La tipología edificatoria permitida será de vivienda unifamiliar aislada o pareada. En aquellos casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, resolviendo motivadamente, deberán redactarse Estudios de Detalle previamente a la edificación, completando en su caso, las alineaciones establecidas en los planos correspondientes.

b) Regirá como parcela mínima la catastral existente, y en caso de nueva creación por segregación de otra de mayor cabida, dicha parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y de 800 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares pareadas. La parcela tendrá un frente mínimo de 10 m a la vía pública, que será convenientemente urbanizada, presentándose el correspondiente proyecto, junto o separadamente del de construcción.

c) El número de plantas autorizado será de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m hasta la cota inferior del alero y 10 m a coronación de cubierta.

No serán contabilizados como plantas los semisótanos ni desvanes, esto es, los semisótanos que sobresalgan menos de 1 m de la rasante o del terreno que, en su caso, esté en contacto con la edificación, ni los desvanes como uso de entrecubiertas, con una inclinación igual o menor del 35% de pendiente de tejado. Al objeto de adaptarse a la construcción tradicional, se permitirán sacar huecos de luz y ventilación en los desvanes, siempre que el alero del edificio no supere los 1,90 m por encima de los 7 m máximo autorizados, sin contabilizar como planta ni volumen.

d) Los retranqueos serán de 3 m al frente de parcela y a cualquier lindero. La línea de cierre de parcela se ejecutará con un basamento de 1 m de altura de fábrica y el resto, hasta 2,20 máximo, con membrana vegetal o elementos permeables (rejas, mallas, etc) o ambos.

e) Edificabilidad. Máxima: 0,80 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela, correspondiendo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al uso residencial y 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a otros usos tolerados.

g) Vuelos máximos de 0,80 m, siempre que se respeten las franjas de retranqueo.

**2.- ERABILTZEKO BALDINTZAK:**

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitzak (bakartuak edo bikiak) egiteko bizitegi-erabilera. Erabilera toleratuak: nekazaritzako pabiloia, eskulangintzako industria eta lantegiak, merkataritzako eta turismo-arloko lokalak (tabernak, jatetxeak), eta etxebizitzari atxikitako garaieak edo biltegiak.

**3.- BALDINTZA ESTETIKOAK:**

Hirigune txikietan egiten diren obrak ahalik eta modurik duinenean egin beharko dira, alde arkitektonikotik ikusita; eta, eraikinak egitean askatasunez jokatu ahal bada ere, ondoko puntuetan ezarritakoa bete beharko da:

a) Materialak. Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarra harrizko estaldurak izango dira, betiere, tradiziozko moldeen antza badute, hala nola, aurrez fabrikatutako piezak, adreiluzko lauzak txikiak, beirazko materialak, etab. Noiz edo behin, tradiziozko moldeen arabera egindako zeramikako gaiak baimendu ahal izango dira. Bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik gorri-okre kolorekoa bada. Nolanahi ere, tradiziozko tresnak erabiltzea gomendatzen da.

Akaberetan, ahal dela, emokadurak erabili behar dira, eta ingurunearekin bat datozen tonuetako kolorez margotu.

Galarazita dago errezel-hormak egitea; gainera, tradiziozko begiratokien eredu baliatuz gero, emaitza antzekoa izango da.

Sarrailagintzako gaiak eta zurajea ezin izango dira edozein koloretan margotu. Izan ere, sarrailagintzako gaiak egiteko, burdina beltza erabili beharko da. Zurajerako, berriz, bernizatutako edo margotutako zura, edota zuraren akaberaren antzekoak diren materialak baizik ezin izango dira baliatu.

Erlaitzetan, teilatu-hegaletan, inpostetan, janbetan, ateburuetan eta beste toki batzuetan, hormigoia agerian utzi ahal izango da, baina, betiere, martillinaz edo harmailuz landu ahal bada.

b) Estalkiak. Estalkiek hegala izango dituzte; eta teila arabiarrak erabili beharko da, porlanetzkoa edota zeramikazkoa, baina zahar iturako kolore gorrixkakoa. Guztiz debekatuta daude estalki lauek eta arbelezkoak edota uralitazkoak direnak, bai eta lehen adierazitako materialarekin eginda ez dauden guztiak ere.

c) Baoak. Leihotako eta balkoietako baoak bertikalak izango dira. Eraikinen behoko parte trinkoetan eta teilatupeetan, fatxadaren gailurrean, garaiera txikiko bao etzanak edo karratuak egin ahal izango dira. Nekazaritzako pabilioietan, bestelako materialak erabili ahal izango dira akaberetan, baina kolore gorrixkakoa izan beharko dute beti.

d) Mehelinak. Bide publikoetatik ikusteko moduko leku agerietan dauden mehelinek, behin-behinean bada ere, fatxadak dituen material berberekoak izan beharko dute, estetika aldetik, ahalik eta hoberen moldatze aldera.

**IV.2.4. ATALA. BIZITEGITARAKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK**

38. artikulua.- Aplikazio-eremuak.

Kalifikazio hau honako area hauetan egongo da:

- 9. area. El Castillarreko bizitegi-multzak.
- 12. area. El Castillarreko bizitegi-multzak.
- 13. area. El Castillarreko bizitegi-multz berria.
- 14. area. El Castillarreko bizitegi-multz berriak.
- 15. area. El Castillar I.-ko mantentze edo ordezkatzeko-lana.
- 16. area. El Castillar II.eko mantentze- edo ordezkatzeko-lana.
- 17. area. Bizitegi-multzak.

Bestalde, hainbat area eta sektoretako lur-zati batzuek bizitegitarako hiri-lurzoruaren kalifikazioa izango dute, beste kalifikazio baten txandakatuta edo harekin batera; hona areak eta sektoreak:

- 3. area. Harresiaren kanpoko ingurunea.
- 5. area. Antxo AbarKaren ibiltokiko ordezkatzeko-lana.
- 11. sektorea. Bizitegitarako sektore berria.

**ERAIKINA ERABILTZEKO BALDINTZAK**

39. artikulua.- Bizitegitarako lurzorian baimendu daitezkeen erabilera

Bizitegitarako lurzorian, etxebizitzako erabilera izango da nagusi, baina, horretaz gain, 25. artikuluan adierazitako erabilera ere baimendu ahal izango dira, osagarri moduan eta ondoren zehaztuko diren mugekin; salbuespena izango dira eta, beraz, ez dira baimenduta egongo 3., 4. eta 5. kategorietako industria-erabilera, eta hirugarren sektoreko erabilera intentsiboa, betiere, udalaren iritziz, erabilera hori eta bizitegi-erabilera bateraezinak badira.

**2.- CONDICIONES DE USO:**

Característico: residencial de vivienda unifamiliar (aislada o parrada). Usos tolerados: pabellón agrícola; industria artesanal y talleres; comercial y turístico (bares, restaurantes); y almacenes o garajes anexos a la vivienda.

**3.- CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Las intervenciones que se realicen en los Núcleos Urbanos Menores deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición, que será libre, pero adaptada a lo establecido en los puntos siguientes:

a) Materiales. Se prohíbe todo tipo de aplacado, excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo caravista, únicamente en tonos rojo-ocre. En todo caso se recomienda el uso de aparejos tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.

Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinte en colores diversos. Para aquella, sólo se admitirá el hierro en su color negro. Para las carpinterías se admitirá la madera barnizada o pintada que imiten el acabado de la madera.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante.

b) Cubiertas. Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva de cemento o cerámica en colores rojizos envejecidos. Se prohíben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita o cualquier material que no sea el anteriormente mencionado.

c) Huecos. Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en áticos, formando la coronación de la fachada. En pabellones agrícolas pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo.

d) Medianerías. Las medianerías que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente deberán tratarse con idénticos materiales que en fachada, al objeto de tener el nivel estético más alto posible.

**SECCIÓN IV.2.4. ORDENANZAS PARA EL SUELO RESIDENCIAL**

Artículo 38.- Ámbitos de aplicación

Se establece esta calificación para las siguientes Áreas:

- Área 9. Bloques residenciales en El Castillar
- Área 12. Bloques residenciales en El Castillar
- Área 13. Nuevo bloque residencial en El Castillar
- Área 14. Nuevos bloques residenciales en El Castillar
- Área 15. Mantenimiento o sustitución en El Castillar I
- Área 16. Mantenimiento o sustitución en El Castillar II
- Área 17. Bloques residenciales

Y como calificación alternativa o compartida que afecta a una parte del suelo comprendido en las siguientes Áreas y Sectores:

- Área 3. Perímetro exterior de La Muralla
- Área 5. Sustitución en Paseo de Sancho Abarca
- Sector 11. Nuevo sector residencial

**CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 39.- Usos admisible en suelo residencial

En el suelo calificado como residencial además del uso predominante de vivienda también son admisibles, con un carácter complementario y con las limitaciones que se irán detallando, los restantes usos enunciados en el artículo 25, salvo el industrial en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª y el terciario intensivo que el Ayuntamiento no considere compatible con la residencia.



## 40. artikulua.- Beheko solairuetako erabilerak.

Beheko solairuetan, atariak, eskaileren hasierako guneak, eta zerbitzuetako gelak, trastelekuak eta karrerapeak jartzeaz gainera, oro har, eta hirigintza-fitxetan finkatu daitezkeen muga zehatzei kalterik egin gabe, honako hauek jarri ahal izango dira, betiere, etxebizitzetarako enbarazu edo eragozpen ez badira eta haiek jartzeko eraikin berezien beharrik ez bada: merkataritza-, bulego-, osasun-, kultura-, erlijio-, jolas- eta administrazio-erlako guneak, zerbitzu publikoak, aparkalekuak, upategi txikiak, eta nekazaritzako edo industriako biltegiak. Aitzitik, ezin izango da autoak konpontzeko lantegirik, ez eta industria-erlako antzeko zereginetarako erabilerarik jarri.

Bestetik, aparkatzeko erabilera baimentzeko, eraikinak sarbide kolektibo bateratua eduki beharko du, gutxienez, sei ibilgailuentzat; eta, beraz, berariaz galarazten dira garaje partikularrak.

Aldiz, etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da behe-solairuetan, baina, bakar-bakarrik, hirigintza-fitxetan berariaz jasota dauden kasuetan eta etxebizitza horiek arau hauek onetsi aurretik eginda bazeuden.

## 41. artikulua.- Sotoetako eta erdisotoetako erabilerak.

Eraikin berrietan, sotoetan eta erdisotoetan, honako erabilera hauek jarri ahal izango dira: aparkalekuak, eta aparkalekuen instalazio osagarriak, etxebizitzetako atxikitako trastelekuak, behe-solairuei atxikitako guneak -betiere, behe-solairuei zuzenean lotuta badaude, unitate funtzionala osatuz; eta, nolahi ere, sotoaren azalera behe-solairuaren azalera baino txikiagoa izan beharko du, salgaien edo lokalean egiten den jardueran erabiltzen diren lanabesen biltoki gisa baliatu beharko da edo, bestela, negozioaren berezko instalazioak izango dira, baina sekula ere ez da bulego publiko gisa erabiliko, ez eta pertsonak luzaro egoteko moduko gune gisa-, eta eraikinaren instalazio teknikoak (ur-ponpak, berotzeko galdarak, galdararen erregaieren biltegia, igogailuen makineria eta antzekoak).

Lehendik zeuden eraikinetan, ezarrita dauden erabilerak finkatuko dira, betiere, indarrean dagoen segurtasun-erlako arauak betetzen badituzte.

## 42. artikulua.- Goiko solairuetako erabilerak.

Erabilera nagusia etxebizitzetako dagokiena izango da. Dena dela, 25. artikulua 2., 4., 6., 7. eta 10. puntuetan jasotako jarduerak ere egin ahal izango dira, betiere, etxebizitzetarako oztopo edo eragozpen ez badira.

Era berean, ikastetxeak jarri ahal izango dira, baina, betiere, behar bezala bermatzen bada solairuan aldi berean egongo diren ikasleak ondoko eragiketaren emaitza baino gutxiago izango direla: solairuaren metro koadroen kopurua (eraikinaren atal komunak kenduta) zati sei.

## 43. artikulua.- Estalkipeetako erabilerak.

Estalkipeetan, makinena gela eta eraikinaren instalazio komunak jarriko dira. Hutsik geratzen den tokia etxebizitzetako trastelekuak jartzeko baliatu ahal izango da, baina trasteleku horiek bertako bizilagunen lanabesen biltegi edo gordetegi gisa baizik ezin izango dira erabili.

Ordenantza partikularretan eta hirigintza-fitxetan area bakoitzetarako hala adierazita dagoenean, etxebizitzako erabilera baimendu ahal izango da estalkipean.

## 44. artikulua.- Eraikuntzarik gabeko lurzoru pribatua.

Eraikinik gabeko lurzoru pribatua ibilgailuen sarbide eta aparkaleku gisa erabili ahal izango da, bai eta lorategiak, baratzak, edo jolaslekuak jartzeko ere; baina erabat galarazita dago sestra gainetik bestelako eraikin osagarriak egitea, esate baterako, garajeak, etxolak eta trastelekuak.

Garaje gisa baliatuko diren sotoak eraiki ahal izango dira, betiere, partzelaren barrualdean sarbiderako aldapa bateratua badute.

## ERAIKINAREN BALDINTZA GEOMETRIKOAK

## 45. artikulua.- Lerrokadurak.

Nahitaez bete beharko dira II.5.1etik II.5.4ra arteko planoetan horrela finkatuta dauden lerrokadurak. Alabaina, barne-erreformako plan berezietan eta zehetasunezko estudioek doitu ahal izango dituzte lerrokadurak, arauak proposatutako ordenazioa hobetze aldera edo benetako baldintzetara moldatze aldera. Eta hori guztia, guztien interesa aintzat hartuta eta ordenazioko oinarriko zehaztapenak betetzeko irizpideari jarraituta.

## Artículo 40.- Usos en planta baja

Además de los espacios destinados a portales, arranques de escaleras, cuartos de servicio trasteros y porches, las plantas bajas podrán destinarse en general, sin perjuicio de las limitaciones concretas que se puedan establecer en las fichas urbanísticas, a usos comerciales, de oficinas, sanitarios, culturales, religioso, recreativos, administrativos, de servicio público, de aparcamiento pequeñas bodegas o almacenes agrícolas e industriales que por sus características no resulten molestos para las viviendas y no requieran su instalación en edificios especiales. No se admitirá la instalación de talleres de reparación de automóviles u otros usos de carácter industrial análogo.

El uso de aparcamiento solo se permite si se dispone con un acceso colectivo unificado de al menos para 6 vehículos, quedando por tanto expresamente prohibidos los garajes particulares.

Se admite el uso de viviendas en planta baja en los casos en que expresamente se señala en las fichas urbanísticas y en aquellos casos en que dichas viviendas existan con anterioridad a la aprobación de las Normas.

## Artículo 41.- Usos de sótanos y semisótanos

En los edificios de nueva construcción los sótanos y semisótanos se destinarán a: aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional sin que la superficie del sótano pueda ser mayor que la de la planta baja y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercadería o enseres utilizados en la actividad desarrollada en el local, a las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o a la estancia continuada de personas; instalaciones técnicas del edificio (bombas de agua, calderas de calefacción, depósitos del combustible de ésta, maquinaria de los ascensores y otras equiparables).

En los edificios existentes se consolidan los usos establecidos siempre que cumplan la normativa de seguridad vigente.

## Artículo 42.- Usos de planta altas

El uso predominante será el de vivienda. Sin embargo podrán también destinarse, siempre que por sus características no resulten molestas para las viviendas, a las actividades correspondientes a los puntos 2, 4, 6, 7 y 10 del artículo 25.

Podrán instalarse centros de enseñanza, siempre que se garantice que el número de alumnos que simultáneamente permanezca en la planta no exceda del resultante de dividir por seis el número de metros cuadrados de la misma, excluidos los elementos comunes del edificio.

## Artículo 43.- Usos en bajocubiertas

Se destinarán para la habitación de las salas de máquinas e instalaciones comunes del edificio. En el espacio sobrante podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas, destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

En los casos indicados en las Ordenanzas Particulares o en las fichas urbanísticas para cada Área podrá autorizarse el uso de vivienda en la bajo cubierta.

## Artículo 44.- Suelo libre privado

El suelo privado no ocupado por la edificación podrá dedicarse a acceso y aparcamiento de vehículos y a jardín, huerta o zona de juegos, quedando expresamente prohibida cualquier edificación auxiliar sobre rasante como garajes, chabolas y trasteros.

Se admitirá la construcción de sótanos para garaje siempre que estos dispongan de una rampa unificada de acceso situada en el interior de la parcela.

## CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN

## Artículo 45.- Alineaciones

Son obligatorias las fijadas como tales en los planos II.5.1 a II.5.4. Sin embargo, los P.E.R.I. y E.D. podrán introducir ajustes de las mismas con el fin de mejorar la ordenación propuesta por las Normas o ajustarla a las condiciones reales existentes. Ello siempre desde el punto de vista del interés general y dentro de un criterio de respeto a las determinaciones fundamentales de la ordenación.

Interpretatzeko arazorik egonez gero, udalak xehetasunezko estudioa idatziko du, argi eta behin betiko zehazteko.

46. artikulua- Eraikinaren sakonera.

Orubeen sakonerak II.5.1etik II.5.4ra bitarteko planoetan edo hirigintza-fitxetan ezarrita daudenak izango dira, edo, bestela, arau hauek garatzeko idatzi beharreko barne-erreformako plan berezien edo xehetasunezko estudioen ondoriozkoak.

47. artikulua- Eraikinaren aurrealdea.

Lehendik eraiki gabeko orubeetan egiten diren eraikinetan, edo nagusiki etxebizitza gisa baliatu ez diren eraikinak egon diren orubeetan, fatxada nagusiaren gutxieneko zabalera 5 metrokoa izango da.

Etxebizitza gisa baliatzen zen eraikina lurrera bota ondoren sortutako orube batean eraiki nahi izanez gero, bestelakorik ezartzen ez bada, etxe berriko fatxada nagusiaren zabalera lurrera botatako eraikinak zeukanaren tamaina berekoa izango da.

48. artikulua.- Bizitegitarako eraikin gehieneko garaiera eta solairu bakoitzeko utzi beharreko gutxieneko garaiera libreak.

Gehieneko profila eta garaiera hirigintza-fitxetan edo fitxa horiek garatuko dituzten planeamenduko tresnetan ezarritakoak izango dira.

Bestelako xedapenik ematen ez bada, eraikin guztiek soto bat edo gehiago eduki ahal izango dute.

Fatxada bakoitzaren garaiera neurtzeko, bertikalean neurtuko da fatxadaren planotik, fatxadako aurrealdearen erdi-erditik, eta lur-sail urbanizatuaren sestratik, azken solairuko sabaiko forjatuaren beheko alderaino.

Solairuetan garaiera libre hauek bete beharko dira:

1. Sotoak: 2,20 metro gutxienez.

Egiturako irtenguneek eta eraikinaren instalazioetako elementuek, sotoetako sabaietan, ezin izango dute inola ere garaiera libre hori gutxitu, eta 2,00 metrotik behera jarri irtenguneen igarobidean.

2. Erdisotoak: 2,20 metro gutxienez.

Egiturako irtenguneek eta eraikinaren instalazioetako elementuek, sotoetako sabaietan, ezin izango dute inola ere garaiera libre hori gutxitu, eta 2,00 metrotik behera jarri irtenguneen igarobidean.

3. Beheko solairua: 3, 20 metro gutxienez eta 4,50 metrotik behera beti.

Tamaina txikiko komuna edo trasteleku-biltegi gisa baliatzen diren gela osagarriak badira, eta, beraz, bestelako erabilera baterako ezin badira erabili, garaiera libre gutxitu ahal izango da, 2,20 metroaraino.

4. Goiko solairuak: 2,50 metro gutxienez.

Garaiera hori 2,30 metrora gutxitu ahal izango da komunetan, biltegi gisa erabiltzen diren gela txikietan, artxiboetan, armairuetako geletan, eta pertsonak luzaro egoteko baliatzen ez diren bestelako guzietan.

Kasu guztietan, eta sotoetarako eta erdisotoetarako xedatu denari kalterik egin gabe, garaiera libretzat joko da solairu batean bukatutako zoladurako goiko aldearen eta solairu bereko sabaiko forjatuaren beheko aldearen artean –edo, halakorik bada, sabai faltsoaren artean– dagoen distantzia bertikala.

49. artikulua.- Beheko solairuetako edo solairuarteetako tarteko solairuak.

Horrelakoak bakarrik baimenduko dira beheko solairuko lokalaren zati bat badira, eta, beraz, berezko irtenbiderik ez badute, eraikinaren atal komun batera edota erregistro-unitateren bat eraikitze modukoa den finkaren batera joateko.

Tarteko solairuak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ez eta pertsonak luzaroan egoteko gune gisa ere.

Gehieneko azalera ez da dagokion behe-solairuko lokalaren azalaren herena baino handiagoa izango.

Solairuartea osatzen duten guneen garaiera libre 2,20 metrokoa izango da, sabaiaren eta lurzorua atean. Gune horiek zabalik egongo dira, lokalaren beste ataletara irekita, aireztapeneko baldintzak eta, orobat, lokalaren edukiera kubikoa aldatu beharrik ez izateko.

- Solairuarreak gutxienez 2,50 metro utzi beharko ditu lokalaren kanpoaldeko fatxadetaraino.

En los casos en que se susciten dudas de interpretación sobre las mismas, el Ayuntamiento redactará un Estudio de Detalle en el que se precisen y definan de forma definitiva.

Artículo 46.- Fondos de edificación

Los fondos edificatorios de los solares serán aquellos que se fijen en los planos II.5.1 a II.5.4 o en las fichas urbanísticas, o los que resulten de los P.E.R.I. o E.D. que sea preciso redactar como desarrollo de las presentes Normas.

Artículo 47.- Frentes de edificación

En los edificios que se construyan sobre solares no edificados con anterioridad o donde hubiesen existido construcciones no destinadas con carácter principal a vivienda la anchura mínima de la fachada principal será de 5 metros.

En el supuesto de construcción sobre un solar resultante de la demolición de un edificio preexistente destinado a viviendas, la nueva casa podrá tener, salvo disposición en contrario, una anchura de fachada principal equivalente a la del inmueble derruido.

Artículo 48.- Altura máxima de la edificación residencial y alturas libres mínimas obligatorias por planta

El perfil y la altura máximos serán los que determinen para cada Sector o Área las fichas urbanísticas o los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Salvo disposición en contrario, todo edificio podrá tener una o más plantas de sótano.

La medición de la altura de cada fachada se hará verticalmente sobre su plano en el punto medio del frente de la misma y desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Las alturas libres obligatorias en cada planta serán las siguientes:

1. Sótanos: Será de 2,20 metros como mínimo.

En ningún caso los salientes de la estructura o de los elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los sótanos podrán reducir esa altura libre a menos de 2,00 metros en el paso bajo dichos salientes.

2. Semisótanos: Será de 2,20 metros como mínimo.

En ningún caso los salientes de la estructura o de los elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los semisótanos podrán reducir esa altura libre a menos de 2,00 metros en el paso bajo dichos salientes.

3. Planta baja: Será de 3,20 metros como mínimo y no sobrepasará los 4.50 m.

En el caso de tratarse de dependencias complementarias destinadas a aseos o a trastero-almacén de reducida dimensión, y por tanto no susceptible de otro uso, la altura libre podrá reducirse hasta un mínimo de 2,20 metros.

4. Plantas altas: Será de 2,50 metros como mínimo.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 en los aseos, retretes y pequeñas dependencias de almacenamiento, archivo, cuarto de armarios u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para sótanos y semisótanos se entenderá por altura libre la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 49.- Pisos intermedios en plantas bajas o altillos

Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral.

Los pisos intermedios no podrán utilizarse como vivienda ni para la permanencia continuada de personas.

La superficie máxima no podrá exceder de la tercera parte de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

Los espacios que configura la entreplanta tendrán una altura libre mínima de 2,20 m entre el suelo y techo. Estos espacios serán abiertos al resto del local de forma que no se alteren las condiciones de ventilación, así como la capacidad cúbica del local.

- La entreplanta deberá situarse a una distancia mínima de 2,50 m respecto de las fachadas al exterior del local.

- Aurreko baldintzaren bat bete ezik, sestra gaineko solairu gisa hartuko dira.

Atal horiek sabai eraikigarria kalkulatzeko hartuko dira aintzat.

50. artikulua.- Eraikinen estalkiaren profila.

Teilatu-hegala bat etorriko da azken forjatuko hegalkinarekin, eta gehieneko irtengunea 1,25 metrokoa izango da eta gehieneko ertza 0,30 metrokoa izango da. Estalkiaren profila zehazteko, gehienez %40ko malda izango duen lerro bat trazatuko da hegalkinaren muturretik. Estalkiko gailurraren gehieneko garaiera profilak eraikinen sekzioaren erdiko puntuan zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, estalkiaren gehieneko malda %40koa izango da beti, bai eta, teilatu-hegala baimendutako gehieneko garaieratik behera dagoelako, estalkiko malda handiagoa erabili behar izateak sortu duen profilak ezarritako gehieneko profilaren barruan badago ere.

51. artikulua.- Estalkiko profilaren atalak

Estalkiaren gainetik, atal hauek baizik ezin izango dira atera:tximiniak, aireztapeneko hodiak, sabaileihoak, argizuloak, antenak, tximistorratzak, eskailera-kutzak, eta estalkiaren gainetik nahitaez jarri beharreko gainerako atal teknikoak.

Atal horiek ez dira 2,20 metro baino gehiago atera behar estalkiko puntuko kota gainetik; alabaina, salbuespen gisa, distantzia horretatik gora jarri ahal izango dira arrazoi funtzionalak direla-eta gorago jarri behar direnean.

52 artikulua.- Gorputz irtenak edo hegalkinak.

Lehendik zegoen eraikin baten ordez egindako eraikin berrietan edo bestela egindako eraikin berrietan, gorputz irtenak egin ahal izango dira fatxadako lerrokatuak kanpo, bide publikoaren gainetik edota partzela eraikiezinen gainerako azaleraren gainetik.

Hegalkinak itxiak (begiratokika, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta horrelakoak) izan daitezke.

Hegalkin itxiak %100ean hartuko dira aintzat azalera eraikia neurtzerakoan, ez dute dagokien fatxadako luzeraren %40 baino gehiago hartuko, eta haien irtengunea ez da metro bat baino gehiago aterako fatxadaren lerrotik.

Hegalkin irekiek, berriz, ez dute dagokien fatxadako luzeraren %40 baino gehiago hartuko, eta haien irtengunea (mentsula eta karela) ez da metro bat baino gehiago aterako fatxadaren lerrotik. Terrazen sakonera zabaldu nahi izanez gero, eraikinen barrualderantz garatu beharko da. Hegalkin irekiak eta barruko terrazak %50ean hartuko dira aintzat azalera eraikia neurtzeko.

Hegalkin irekiak eta itxiak, guztira, sekula ere ez dira fatxada osoaren %50 baino gehiago izango.

Hegalkin baten edozein puntutatik aldameneko finkaraino, metro bateko tartea utzi beharko da gutxienez.

Arropa zabaltzeko tokiak bakarrik egin ahal izango dira fatxadako lerrotik eraikinen barrualderantz.

53. artikulua.- Fatxadako irtenguneak.

Teilatu-hegalak gehienez 1,25 metro atera ahal izango dira fatxadako planotik.

Markesinak eta behe-solairuetako lokalen olanak gehienez metro bat atera ahal izango dira espaloi gainetik edo aldamenean dagoen gune librearen gainetik, eta, nolatan ere, espaloien zabalera baino 0,20 metro gutxiago atera beharko dira.

Kale edo etxe-uharte bereko marquesinak garaiera berekoak izango dira; eta, fatxaden osaera dela-eta edo bestelako arrazoiren bat dela-eta, garaiera berean jartzea ezinezkoa bada, udalak zehaztuko du kasuan-kasuan konponbiderik egokiena zein den.

Markesinak eta olanak -hedatuta daudenak ere bai- 2,50 metroko tartea utzi beharko dute gutxienez haien azpian dagoen espaloiraino edo gune libreraino puntu guztietan.

Olanak zabaltzeko eta tolesteko behar diren euskarriak eta bestelako gaiak izango dira garaiera horretatik behera eta fatxadako lerrotik gehienez 0,20 metro aterata jarri ahal izango diren elementu bakarrak.

Pergolak, zutabeak, zokaloak eta fatxadako apaingarriak ez dira fatxadatik 0,20 metro baino gehiago aterako.

Errotuluek, iragarkiek eta apaindurek 75. artikuluan ezarritakoa bete beharko dute.

54. artikulua.- Patioak, eskailerak eta ezkaratzak

Babes Ofizialeko Etxebizitzetako dagozkien Ordenantzetan zehaztutako gutxienezko neurri eta ezaugarriak ezarriko dira.

- En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores computarán como planta sobre rasante.

Estos elementos computarán a efectos del cálculo de techo edificable.

Artículo 50.- Perfil de cubierta de los edificios

El alero coincidirá con el vuelo del último forjado, respetará un saliente máximo de 1,25 m y presentará un canto máximo de 0,30 m. El perfil de cubierta se definirá por una línea de 40% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura máxima del gallur de la cubierta será la determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio. En todos los casos la pendiente máxima de cubierta será del 40%, aún cuando, por encontrarse el alero a menos altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido.

Artículo 51.- Elementos sobre el perfil de cubierta

Solo podrán sobresalir sobre la cubierta las chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas, lucernarios, antenas, pararrayos, cajas de escalera y de ascensor y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre ésta.

El saliente máximo de estos elementos sobre la cota del punto de la cubierta en que estén situados no excederá de 2,00 metros, salvo aquellos que por razones de estricta funcionalidad deban tener un saliente mayor.

Artículo 52.- Cuerpos salientes o Vuelos

En los nuevos edificios, que sustituyan o no a un edificio preexistente, podrán construirse cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre la vía pública o sobre el resto de la parcela no edificable.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados computarán al 100% a efectos de medición de la superficie construida, ocuparán no más del 40% de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro.

Los vuelos abiertos ocuparán no más del 40% de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro. Si se desea ampliar la profundidad de las terrazas ésta deberá desarrollarse hacia el interior del edificio. Los vuelos abiertos y las terrazas interiores computarán el 50% a efecto de medición de la superficie construida.

La suma de vuelos abiertos y cerrados nunca podrá exceder del 50% del desarrollo total de la fachada.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 1,00 metros.

Los tendedores solo podrán desarrollarse a partir de las líneas de fachada hacia el interior del edificio.

Artículo 53.- Elementos salientes en fachada

Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,25 metros.

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la acera o espacio libre colindante un máximo de 1,00 metro y, en cualquier caso, 0,20 metros menos que la anchura de la acera.

Las marquesinas de una misma calle o manzana se colocarán a la misma altura y en caso de que por la composición de las fachadas u otras causas no pudiera adoptarse tal uniformidad, el Ayuntamiento determinará en cada caso la solución más conveniente.

Las marquesinas y toldos -incluso en posición de desplegados- distarán de la acera o espacio libre sobre el cual vuelen una altura no inferior a 2,50 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos.

Las pérgolas, pilares, zócalos y los adornos de fachada no sobresaldrán de ésta más de 0,20 metros.

Los rótulos, anuncios o motivos ornamentales se atenderán a lo establecido en el artículo 75.

Artículo 54.- Patios, escaleras y portales

Las dimensiones y características mínimas que se adoptarán serán las correspondientes a las Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial.

Ezkaratzek, gutxienez, 2,20 x 3,00 m<sup>2</sup> neurtuko dute, eta ezin bestean eduki beharko da ezkaratz bat bi eskailera-kaxako.

Aurretiaz baldintzatuta dauden eraikin horietan (6 m baino gutxiagoko fatxadak edota bestelako baldintza bereziak) lehen zehaztutako gutxieneko neurrietara iristen ez denean, Udalak, salbuespen gisa, neurri txikiagoak edota ezaugarri desberdinak baimendu ditzake patio, eskailera edo ezkaratzetan. Hala ere, izaera orokorreko arau eta legeak bete beharko dira.

Udalak, salbuespenez, tamaina txikiagoak edota ezaugarri desberdinak baimenduko ditu patio, eskailera eta ezkaratzetan. Hala ere, izaera orokorreko arau eta legeak bete beharko dira.

#### 55. artikulua.- Aparkalekuak

Aparkalekura xedatutako lokalek ondoko eskakizun hauek bete beharko dituzte:

1. Hirigintza-fitxatan aurkakoa zehazten denean salbu, debekatuta dago bide publikotik sarbide zuzena duten aparkaleku-lokalak ezartzea lokal bakoitzeko 6 aparkaleku-plazatarira iristen ez diren kasu horietan.

2. Eraikinetako sotoetan kokatzen diren aparkalekuetara partzela pribatuetan eta, ahal izanez gero, eraikinen barrualdean kokatzen diren arrapaletatik sartuko da. Sarbide-arrapalak ez dira kokatuko, inolaz ere ez, partzela publikoan.

3. Eraikin baten barruko aparkaleku-plaza bakoitzaren azalera gutxienez 20 m<sup>2</sup>-koa izango da, sarbide-arrapalen, maniobra-guneen, oinezkoen babesguneen eta espaloien zati proportzionala barne.

4. Aparkalekuetarako sarbideen zabalera ez da 2,50 metro baino gutxiagokoa izango. Zirkulazio-bide bakar baterako sarbideak norabide batean nahiz bestean erabili ahal izango dira, betiere, beharrezkoa izanez gero semaforoak eta seinale egokiak ezarriko balira.

5. Aparkalekura xedatutako lokalaren gutxieneko altuera librea 2,20 metrokoa izango da.

6. 40 plaza baino gehiagorako edukiera duten aparkalekuek oinezkoentzako sarbidea izan beharko dute, ibilgailuen sarbidetik bereizita, edo behar bezala babestua eta 0,90 metroko gutxieneko zabalarekin.

7. Aparkaleku-plaza bakoitzak 2,20 x 4,50 metroko espazio minimo bat eta 2,20 metroko gutxieneko altuera libre bat izango du.

Plazen %25 2 x 4 metrokoak izan daitezke, eta horiek eraikuntzako proiektuan grafikoki islatu beharko dira.

Adierazitako guztia bidaiari minusbaliatuak garraiatzen dituzten ibilgailuentzako plazen ezinbesteko erreserben kaltetan izan gabe ezartzen da.

8. Bi kale edo gehiagora ematen duten fatxadak dituzten eraikinetan, aparkalekuetarako sarbideak eta irteerak zirkulazioa gutxien zotpatuko duten kalera ematen duen fatxadan proiektatuko dira.

9. Aparkalekuetako arrapalek ez dute %16 baino gehiagoko malda edukiko tarte zuzenetan eta ezta %12 baino gehiagokoa ere biraketarako tarteetan. Lurzoru publikora iritsi aurreko 5 metroetan gehienez ere %4ko malda egongo da.

10. Salbuespeneko izaeraz, aparkalekura sartzeko karga-jasogailuak edota auto-igogailuak ezartzea baimendu daiteke.

11. Titulartasun pribatuko lurrazpiko aparkaleku baten gainean erabilera publikoko zortasunen bat ezarriko balitz, aparkalekuaren estalkia, erabilera publikoko lurzoru gisa balioko lukeena, gutxienez 2 TN/m<sup>2</sup>ko gutxieneko gainkarga batetarako eraikiko da.

#### BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

#### 56. artikulua.- Bizigarritasun-arau orokorrak

Etxebizitzan eta lokalen bizigarritasun-baldintzei dagokienez, araudi honetan jasotako jarraibideez eta ezinbestean aplikatu beharreko xedapen orokorrez gain, aplikagarri izango dira, izaera osagarri, Babes Ofizialeko Etxebizitzak arautzen dituzten Ordenantzak edo horiek ordeztuz emango daitezkeenak.

#### 57. artikulua.- Etxebizitzan osaera eta programa

Etxebizitza edo apartamentu orok, gutxienez, erabilera desberdineko ondoko espazio edo gelak edukiko ditu: bainugela osoa (du-

Los portales presentarán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 3,00 m<sup>2</sup> y se dispondrá obligatoriamente como mínimo un portal por cada dos cajas de escaleras.

En aquellos edificios en los que existan condicionantes previos (fachada inferior a 6 m u otras circunstancias especiales) que no permitan alcanzar las medidas mínimas anteriormente fijadas, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente menores dimensiones o diferentes características en patios, escaleras o portales, todo ello sin menoscabo de que se cumplan las normativas y leyes de rango general.

El Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente menores dimensiones o diferentes características en patios, escaleras y portales, todo ello sin menoscabo de que se cumplan las normativas y leyes de rango general.

#### Artículo 55.- Aparcamientos

Los locales destinados a aparcamiento cumplirán los siguientes requisitos:

1. Salvo expresa indicación en contrario de las Fichas Urbanísticas, queda prohibida la disposición de locales de aparcamiento con vado de acceso directo desde la vía pública en los casos en que como mínimo no se alcance el número de 6 plazas de estacionamiento por local.

2. A los estacionamientos situados en los sótanos de los edificios se accederá por rampas ubicadas sobre la parcela privada y preferentemente interiores al propio edificio. En ningún caso deberán las rampas de acceso ocupar suelo público.

3. La superficie de cada plaza de aparcamiento en el interior de un edificio, será al menos de 20 m<sup>2</sup>, incluida la parte proporcional de rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

4. La anchura de los accesos a aparcamiento no será inferior a 2,50 metros. Los accesos para un único canal de circulación podrán ser utilizados alternativamente en uno u otro sentido, siempre que se instalen semáforos en caso necesario y se efectúen las señalizaciones adecuadas.

5. La altura mínima libre del local destinado a aparcamiento será de 2,20 metros.

6. Los aparcamientos con capacidad para más de 40 plazas deberán contar con acceso para peatones, separado del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de 0,90 metros.

7. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 x 4,50 metros y con una altura mínima libre de 2,20 metros.

Se admitirá un 25% de plazas de 2 x 4 metros que se graficarán en el proyecto de edificación.

Cuanto antecede se establece sin perjuicio de las reservas obligatorias de plazas por vehículos que transporten pasajeros minusválidos.

8. En los edificios con fachadas a dos o más calles, los accesos y salidas de los aparcamientos habrán de proyectarse en aquella donde resulten menos perturbadores para la fluidez de la circulación.

9. Las rampas de los aparcamientos no sobrepasarán el 16% de pendiente en los tramos rectos y el 12% en los tramos de giro. Los 5 m anteriores a la incorporación al suelo público presentarán una pendiente máxima del 4%.

10. Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de montacargas, elevadores monta coches para el acceso al aparcamiento.

11. En el caso de que sobre un aparcamiento subterráneo de titularidad privada se haya impuesto una servidumbre de uso público, la cubierta del mismo, que sirve de suelo de uso público, deberá construirse para una sobrecarga mínima de 2 TN/m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES DE HABITABILIDAD

#### Artículo 56.- Normas generales de habitabilidad

En materia de condiciones de habitabilidad de viviendas y locales, además de las indicaciones contenidas en la presente normativa y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán, con carácter complementario, las ordenanzas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

#### Artículo 57.- Composición y programa de las viviendas

Toda vivienda o apartamento tendrá, como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso: Baño completo (ducha,

txa, konketa eta komuna), sukaldea edo sukalde-jangela edo sukalde-egongela, eta logela bikoitza, egongela-logela izango litzakeela egongela independente bat edota sukalde-egongela bat programatuko ez balitz.

58. artikulua.- Etxebizitzen gutxieneko neurriak

Ezingo dira eraiki 40 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitzak.

Eraikin bakoitzean, 50 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitza edo apartamentuen kopurua ez da etxebizitza-kopurua osoaren laurdena baino gehiagokoa izango.

Eraikin bakoitzean, etxebizitzek ez dute edukiko, batezbestekoz (bizitegira xedatutako azalera osoa, etxebizitza-kopuruagatik zati-tua), 65 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera erabilgarria.

59. artikulua.- Etxebizitzetako gelen gutxieneko neurriak

Ondoko hauek izango dira:

- Sala edo egongela: 12 m<sup>2</sup>.
- Egongela-logela: 20 m<sup>2</sup>.
- Banakako logela: 6 m<sup>2</sup>.
- Logela bikoitza: 10 m<sup>2</sup>.
- Sukaldea: 6 m<sup>2</sup>.
- Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20 m<sup>2</sup>.
- Atondoa: 1,40 m<sup>2</sup>.
- Korridorearen gutxieneko zabalera: 0,90 m.

Adierazitako azalera pieza edo logela bakoitzeko azalera erabilgarriak dira, eta konputu horretatik kanpo geratuko dira pieza edo logela horietako itxitura- eta bereizketa-elementuak.

60- artikulua.- Esekitokia

Ezinbestean eduki behar da etxebizitza guztietan kaletik ikusien ez den espazio estali bat arropak eseki ahal izateko.

61. artikulua.- Etxebizitzen argiztapena eta aireztapena

Etxebizitza guztiek edukiko dituzte gutxienez bi bao eraikinaren kanpoaldeko fatxadetara. Bi bao horietako bat egongelan kokatuko da, egongela-logela nahiz sukalde-egongela modalitatekoa izan.

Sala edo egongelara, logelara, sukaldera eta jangelara xedatutako espazioek argiztapen naturaleko eta aireztapeneko baoak izango dituzte. Bao horiek gutxienez espazioaren arearen herenean ireki ahal izango dira, eta azalera gardenekoak edo zeharrargikoak izango dira. Baoen azalera osoa, gutxienez, barrutik bakoitzak oinplanoan duen azalaren 1/8koa izango da, eta, nolana ere, inoiz ez 1 m<sup>2</sup> baino gutxiagokoak.

Bainugelek gutxienez 0,40 m<sup>2</sup>-ko aireztapen-baoak edukiko dituzte, eta komunek (konketa eta komuna), berriz, 0,25 m<sup>2</sup>-koak. Bao horiek ondoko sistema hauetakoren batengatik ordeztu ahal izango da:

a) Hodi bidezko aireztapenak, 1975eko uztailaren 2ko Agindua onetsitako "Osasungarritasun-instalazioak: aireztapena" arau teknikoaren edota etorkizunean horiek ordeztuko ditzaketen arauen arabera.

b) Gutxienez orduko 30 m<sup>3</sup>-ko erauzketa-emia bermatuko duten bitarteko mekanikoen bidezko aireztapen artifiziala.

Etxebizitza edo apartamentu orok sukaldeko lurrinak erauztek hodi bat izango du, eta hodi hori estalkirantz edota eraikinaren gainalderantz irtengo da.

Erabilera kolektiboko eskailerak argiztapen eta aireztapen naturala izango dute.

62. artikulua.- Bizitegi kolektiborako lokalak

Horiek arautzen dituzten lege eta araudietako eskakizun eta baldintza guztiak bete behar dituzte, eta udal-lizentziaz gain, eskudun diren erakundeen baimenak ere eskuratu behar dira.

Nolana ere, logeletako argiztapen- eta aireztapen-baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluetan ezarritakoak izango dira.

63. artikulua.- Beste erabileretarako lokalak

Beha-solairuko lokal guztiek, eta etxebizitzara nahiz bizitegi kolektibora xedatzen ez diren goi-solairuetako lokal guztiek edukiko dute komun bat (gutxienez, konketa eta komuna). Komunaren aireztapen- eta argiztapen-sistema etxebizitzatako komun eta bainugeletarako aurreikusitakoren bat izango da. Beha-solairuko lokalak 100 m<sup>2</sup> baino gehiago dituenen, edota ostalaritzako establezimendu bat denean, emakumeentzako komun bat eta gizonentzako beste bat edukiko ditu, goiko etxebizitzetik independentea den aireztapenarekin, eta komun horietara sartzeko atondo txiki batekin.

lavabo e inodoro), cocina o cocina-comedor o cocina-estar y un dormitorio doble, que será sala-dormitorio si no se programase una sala independiente o una cocina-estar.

Artículo 58.- Dimensiones mínimas de las viviendas

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>.

En cada edificio, el número de viviendas o apartamentos de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> útiles no podrá exceder de la cuarta parte del número total de viviendas.

En cada edificio, las viviendas tendrán, por término medio (superficie total destinada a vivienda, dividida por el número de viviendas) una dimensión no inferior a 65 m<sup>2</sup> útiles.

Artículo 59.- Dimensiones mínimas de las habitaciones de las viviendas

Serán las siguientes:

- Sala o cuarto de estar: 12 m<sup>2</sup>.
- Sala-dormitorio: 20 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 6 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor o cocina-estar: 20 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo: 1,40 m<sup>2</sup>.
- Anchura mínima del pasillo: 0,90 m.

Las superficies indicadas son las útiles de cada pieza o habitación y se excluirá de su cómputo o elementos de cerramiento y separación que las conformen.

Artículo 60.- Tendederos

En todas las viviendas será obligatorio disponer de un espacio cubierto y protegido de vistas desde la calle para el tendido de la ropa.

Artículo 61.- Iluminación y ventilación de las viviendas

Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, siquiera sea en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación, practicables al menos en 1/3 de su área y de superficie transparente o translúcida. La superficie total de huecos será, como mínimo, de 1/8 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Los cuartos de baño tendrán huecos de ventilación de 0,40 m<sup>2</sup> como mínimo y los aseos (inodoro y lavabo) de 0,25 m<sup>2</sup>. Se podrán sustituir esos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas de "Instalaciones de Salubridad: Ventilación", aprobadas por Orden de 2 de julio de 1975, o con las normas que en el futuro sustituyan a las citadas.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m<sup>3</sup>/hora.

Toda vivienda o apartamento dispondrá de un conducto de extracción de vahos de cocina, con salida a cubierta o parte superior del edificio.

Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural.

Artículo 62.- Locales destinados a residencia colectiva

Deberán cumplir todos los requisitos y exigencias de las leyes y reglamentos que los regulan, y obtener, además de la licencia municipal, las autorizaciones de los organismos competentes.

En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones, serán, como mínimo, las establecidas para las viviendas en el artículo precedente.

Artículo 63.- Locales destinados a otros usos

Cada uno de los locales de planta baja y de los de la planta alta no destinados a vivienda o a residencia colectiva, dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo), cuyo sistema de iluminación y ventilación, será alguno de los previstos para los baños y aseos de las viviendas. Cuando el local de planta baja tenga más de 100 m<sup>2</sup>, o se trate de establecimientos de hostelería, dispondrá de un aseo, para mujeres y otro para hombres con ventilación independiente de las viviendas superiores y con un pequeño vestíbulo de acceso a dichos aseos.

Lokal bakoitzaren azalera erabilgarria ez da 25 m<sup>2</sup> baino gutxiagokoa izango, eta gutxienez 3 metroko fatxada edukiko du.

Behere-solairuko lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, eta merkataritza-erabilerarako nahiz erabilera industrialerako izango direla aurreikusten denean, horiek tximinia independente bat eduki beharko dute, estalkitik aireztatu daitezten.

Lokal bakoitzean jendaurreko salmentara xedatutako zonaldeak gutxienez 10 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du.

Artikulu honetan biltzen diren lokaletatik pertsonen egonaldi jarraituetara xedatutakoek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, behar izanez gero artifizialaz lagundua. Azken horretarako, instalazioaren proiektu xehekatua aurkeztu beharko da, gaien eskuduna den aditu batek abalatu, eta Udalean onetsi beharko da.

Trastelekura eta biltegira bakarrik xedatzen diren lokalak eta gelak aireztapen eta argiztapen artifiziala bakarrik eduki ahal izango dute.

Merkataritza-erabileretara xedatutako lokaletan orduko lau bolumeneko aire-berriztapena bermatuko duen aireztapen-sistema bat ezarriko da. Lokal horiek gehienez ere 3 metroko altuera libre edukiko dute.

Lokal bat Jarduera Klasifikatu batetara xedatzeko ezinbestekoa izango da jarduerarako nahiz jarduera abiarazteko lizentzia egokiak eskuratzea. Horretarako jarduera-espedita izapidetu beharko da, eta lehen azaldutako eskakizunak betetzeaz gain, garatuko den jardueraren arabera aplikagarri zaizkion lege- eta arau-izaera duten horiek guztiak ere bete beharko dira.

#### 64. artikulua.- Erdisotoko eta sotoko lokalak

Autoen aparkalekura xedatutako lokalak hodi bidezko aireztapena izango dute, orduko 6 bolumeneko berritzearekin. Aireztapena artifiziala denean airea gutxienez orduko 15 m<sup>3</sup> berritzen dela bermatu beharko da.

Aparkalekuan lortu beharreko aireztapen-maila, gutxienez, hamabost (15) lux-ekoa izango da aparkaleku-plazaren eta zirkulaziorako zonalde komunaren artean, eta berrogeita hamar (50) lux-ekoa sarrerako zonaldeetan. Soto eta erdisotoetan komunak ezartzen direnean, horiek 61. artikuluan aurreikusitako aireztapen-sistemetakoren bat izan beharko dute.

#### SEGURTASUN-BALDINTZAK

##### 65. artikulua.- Arau nagusiak

##### 1. Baoak, leihoak eta terrazetarako irteerak babestea.

Erortzeko arriskua dagoen guztietan, gutxienez metro bateko altuera izango duen baranda edo karela batek babestuko ditu.

Babes-altuera horren azpitik ez da egongo 12 cm baino gehiagoko baorik (haur bat iragatea eragozteko), ez 5 cm baino gehiagoko tarterik lurzoruaren arrasean, eta ezta karelean edo barandan gorra igotzea ahalbidetzen duten elementurik ere.

##### 2. Suteen, tximisten eta bestelako istripuen aurkako babesak.

Gaiari buruzko araudi orokorren legeetan ezarritako neurriak hartuko dira (NBE-CPI-91, NTE-IPP-73, eta abar.)

3. Irisgarritasuna, eta arkitektura- nahiz hirigintza-oztopoak ezabatzea.

Irisgarritasuna Sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua izango dira aplikagarri.

##### 4. Behatxuloak.

Etxebizitzarako sarbidean etxebizitza barrutik eskailerako eskailera-buru osoa ikustea ahalbidetuko duen elementu bat ezarriko da.

##### 5. Teilaturako irteera.

Etxe guztiek edukiko dute teilatura erraz iristeko irteera bat, eraikineko gela itxi orekiko independentea den espazio komun batetatik.

##### 66. artikulua.- Arau osagarriak

Etxebizitzaren eta lokalen segurtasun-baldintzei dagokionez, aurreko artikuluz eta ezinbestean eta izaera orokorrez aplikatu behar diren xedapenez gain, izaera osagarriak, Babes Ofizialeko Etxebizitzak arautzen dituzten Ordenantzak edo horiek ordeztzeko etorkizunean eman daitezkeenak aplikatuko dira.

La superficie útil de cada local no será inferior a 25 m<sup>2</sup> y su fachada mínima será de 3 metros.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio y si se prevén para uso comercial o industrial habrán de disponer de una chimenea independiente para la ventilación por la cubierta.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si fuese preciso. Para esta última, se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

En los locales destinados a usos comerciales se instalará un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora. Para estos locales se establece una altura libre máxima de 3 m.

Para destinar un local a una Actividad Clasificada será precisa la obtención de las correspondientes licencias de actividad y apertura para lo que se deberá tramitar el correspondiente expediente de actividad quedando sometido además del cumplimiento de las condiciones anteriormente expuestas a aquellas de carácter legal y reglamentario que le sean de aplicación en función de la actividad a desarrollar.

#### Artículo 64.- Locales de semisótano y de sótano

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de ventilación por conducto con una renovación de 6 volúmenes/hora. Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.

El nivel de iluminación a alcanzar en el aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación, y de cincuenta (50) en las entradas. Cuando en los sótanos o semisótanos se coloquen aseos, estos dispondrán de alguno de los sistemas de ventilación previstos en el artículo 61.

#### CONDICIONES DE SEGURIDAD

##### Artículo 65.- Normas principales

##### 1. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.

Siempre que puedan representar un peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de un metro de altura mínima.

Por debajo de esa altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm (para evitar el paso de un niño), ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

##### 2. Precauciones contra incendios, rayos y otros accidentes.

Se adoptarán las medidas reguladas por las leyes de reglamentos generales sobre la materia (NBE-CPI-91, NTE-IPP-73, etc.)

3. Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Serán de aplicación la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, en el que se definen las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

##### 4. Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta de escalera.

##### 5. Salida al tejado.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio e independiente de toda habitación cerrada.

##### Artículo 66.- Normas complementarias

En materia de condiciones de seguridad de viviendas y locales, además del artículo precedente y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario, las Ordenanzas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

## ZERBITZURAKO BALDINTZAK

## 67. artikulua.- Gutxieneko zerbitzuak

Bizitegirako eraikin orok ur-hornidurarako sare bat, urak (euri-urak eta hondakin-urak) ebakutzeko sare bereizi bat sare orokorre-rako hartune independenteekin, argindarraren hornidurarako sare bat, keak ebakutzeko instalazio bat eta irrati nahiz telebistako antena kolektibo bat (familia anitzeko eraikinetan) izan beharko ditu. Instalazio horiek guztiak gai horietan indarrean dauden Araudi eta Jarraibide Teknikoen arabera proiektatu eta gauzatuko dira, eta Babes Ofizialeko Etxebizitzak arautzen dituzten Ordenantzei edo etorkizunean horiek ordeztzeko eman daitezkeenei jarraiki.

Era berean, ageriko ezintasuna salbu, eraikinek gutxienez aparkaleku-plaza pribatu bat edukiko dute etxebizitza bakoitzeko edo lokalari 50 m<sup>2</sup>-ko. Aparkaleku horiek, zonalde bakoitzeko ordenantza partikularren arabera, eraikinaren barrualdean edota eraikinerako lotu-tako gainerako partzela pribatuaren gainean kokatuko da.

## 68. artikulua.- Estolderia iragateko zortasuna

Saneamendurako hodi-biltzailearekiko kokalekua dela-eta beste jabe bati dagozkion partzelak iragan gabe lotura egokia egiterik ez duten partzeletako jabeek beharrezkoak diren hodiak ezarri ahal izango dituzte besteek diren partzeletan, betiere, ahalik eta kalte txikiena eragingo duten trazatu eta baldintzekin, eta eragindako kalteen zenbatekoa ordainduz.

## 69. artikulua.- Arau Osagarriak

Etxebizitza eta lokaletako zerbitzuen baldintzei dagokienez, aurreko ordenantzei eta ezinbestean eta izaera orokorrean aplikatu behar diren xedapenez gain, izaera osagarriak, Babes Ofizialeko Etxebizitzak arautzen dituzten Ordenantzei edo horiek ordeztzeko etorkizunean eman daitezkeen aplikatuko dira.

## BALDINTZA ESTETIKOAK

## 70. artikulua.- Fatxadak

Eraikinen fatxaden osaera libre izango da, hirigintza-izaera eta izaera arkitektoniko jakin bat eskuratzeko xedez arau bereziak dituzten area horietan salbu. Kasu horietan material-sorta jakin bat erabiltzea edota diseinu-arau zehatz batzuei jarraiki jardutea exijitu ahal izango da.

Eraikuntza-lizentzia arrazoi estetikoak direla-eta ukatu ahal izango da, fatxadak hirigintzaren nahiz arkitekturaren ikuspegitik desegokiak direnean.

Kasu orotan, fatxadek osaera unitarioa izango dute altuera osoan, beheko solairua barne, tratamendua, baoen tamaina eta abar zehaztuz.

## 71. artikulua.- Estalkiak

Estalkitik gora irteten diren elementuak ahal den neurrian eraikin osoaren diseinu arkitektonikoak integratuko dira. Irrati eta telebistako antenak kolektiboak izango dira.

## 72. artikulua.- Bitarteko hormak

Denbora-epe batez bistan egongo direla aurreikusten denean, fatxada batenak diren material propioekin egin beharko dira, eta horiek kolorea, ehundura eta abar eraikinaren gainerako fatxadetik harmonikoa izango da.

## 73. artikulua.- Beheko oinen tratamendua

Eraikuntzako proiektuetan eraikinen beheko oinetako fatxaden tratamendua ere jaso beharko da, fatxadako elementu iraunkortzat hartu behar diren zati eraikiak zehaztuz. Elementu horiek harmonian egongo dira eraikinaren aurrealdearen osaera arkitektoniko orokorrekin, eta erraz hondatzen ez diren material iraunkorrekin gauzatuko dira. Beheko solairuko lokaletan gauzatu daitezkeen balizko egokitzapen-obrek ez dute eraginik izango fatxadako elementu iraunkorren tamainan, kokalekuan edota osaeran. Debebatuta dago elementu horien gainean errotuluak edo osatzen duten konposizio orokorra ezkatuzten eta deformatzen duten bestelako gehigarriak ezartzea.

## 74. artikulua.- Fatxadetako aldaketak

Eraikin baten goiko oinetan egin daitezkeen tratamendu-aldaketa oro -materiala aldatzea edota arotzeria-lana, karelak eta barandak aldatzea-, fatxada osoan aplikatu beharko da homogoneoki.

Eraikin batetako fatxadak osotasunean margotu beharko dira. Udalak erabiliko den margoaren laginak aurkeztea exijitu dezake, eta lizentzia ukatu dezake aurrekusi daitezkeen emaitza ez dela egokia irizten duenean.

## CONDICIONES DE SERVICIO

## Artículo 67.- Servicios mínimos

Todo nuevo edificio residencial deberá estar dotado de red de suministro de agua, red separativa de evacuaciones de aguas (pluviales y fecales) con acometidas independientes a la red general, red de abastecimiento de energía eléctrica, instalación de evacuación de humos y antena colectiva de radio y televisión (en edificios plurifamiliares). Todas estas instalaciones deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias y atendiendo a las Ordenanzas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o a las que se dicten en sustitución de las mismas.

Igualmente, salvo imposibilidad manifiesta, quedará equipado de una dotación de aparcamiento privado mínimo obligatorio de 1 plaza/vivienda o por cada 50 m<sup>2</sup> de locales. Esta dotación deberá emplazarse, según las ordenanzas particulares de cada zona, en el interior del edificio o sobre el resto de la parcela privada ligada al mismo.

## Artículo 68.- Servidumbre de paso de alcantarilla

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar fincas pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos molestias y resarciendo el importe de los perjuicios que originen.

## Artículo 69.- Normas Complementarias

En materia de condiciones de servicio de viviendas y locales, además de las Ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las Ordenanzas reguladoras de las viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

## Artículo 70.- Fachadas

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto en las áreas en las que se disponen normas especiales sobre la materia para obtener un carácter arquitectónico y urbanístico determinado, pudiendo exigirse en tales casos el empleo de una determinada gama de materiales o algunas directrices de diseño.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten urbanística o arquitectónicamente inapropiadas.

En todos los casos, las fachadas deberán disponer de una composición unitaria en toda su altura, incluyendo la planta baja como parte de la misma y fijando su tratamiento, tamaño de huecos, etc.

## Artículo 71.- Cubiertas

Los elementos que sobresalen de la cubierta, se integrarán en la medida de lo posible en el diseño arquitectónico del conjunto del edificio. Las antenas de radio y TV serán colectivas.

## Artículo 72.- Muros medianeros

Cuando se prevea que vayan a permanecer vistos durante un cierto periodo deberán acabarse con materiales propios de una fachada y su composición, color, textura, etc. será armónico con el resto de las fachadas del edificio.

## Artículo 73.- Tratamiento de bajos

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos de los edificios, definiendo las partes construidas que deban considerarse como elementos permanentes de la fachada. Dichos elementos deberán estar en armonía con la composición arquitectónica global de los alzados del edificio y se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las posibles obras de acondicionamiento en los locales de planta baja, no podrán afectar a las dimensiones, emplazamiento ni naturaleza compositiva de los elementos permanentes de su fachada. Sobre estos elementos queda prohibida la fijación de letreros u otros añadidos que oculten y desfiguren la composición general de la que formen parte.

## Artículo 74.- Modificaciones de fachadas

Cualquier modificación del tratamiento de fachada en las plantas superiores de un edificio, -cambio de material o de diseño en carpinterías, antepechos y barandillas-, exigirá un tratamiento homogéneo para el conjunto de la fachada.

El pintado de las fachadas de un edificio habrá de realizarse en su totalidad. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de pintura a utilizar, pudiendo denegar la licencia en el caso de que no considere adecuado el resultado estético previsible.

## 75. artikulua.- Errotuluak eta argi-iragarkiak

Fatxadetik paraleloan garatzen diren errotulu, argi-iragarki eta elementu apaingarriak 0,10 metro irtengo dira gehienez ere fatxadatik, eta gutxienez 2,20 metroko altueran kokatuko dira. Era berean, ez dute gairidutuko lehenengo solairuaren forjatuaren azpiko kota gaindituko, eta ez dira dagokien lokalaren markotik edo ataritik irtengo. Fatxadaren osuera orokorrarekin bat eginez ezarriko dira, eraketa orokorra aldatu edo deformatu gabe.

Fatxadarekiko perpendikularrean identifikazio-errotulu txikiak besterik ez dira baimenduko (zerbitzu eta ekipamendu publikoak), lurretik gutxienez 2,50 metroko distantziara eta fatxadatik gehienez ere 1,00 metro irtengo delarik.

## 76. artikulua.- Zorrotenak

Espalioiekiko edo kanpoaldeko espazioekiko kontaktuan dauden zorrotenak burdinazko edo antzekozko hodikoak izango dira behoko solairuaren altuera osoan.

## 77. artikulua.- Esekitokiak

Patioetan, estalkipeko espazioetan -horretarako egokituak badaude- edota fatxadara ematen duten terrazatan ezarriko dira, betiere, kanpoaldetik ez ikusteko eraikinaren kanpoaldeko osuera-tratamenduarekin harmonian dauden sareten bidez babesten direnean.

## 78. artikulua.- Lursailen arteko tartekak eta itxiturak

Eraikina lursail pribatuaren kanpoalderaino iristen ez den kasuetan, lursailen arteko tartekak eta bide publikoarekiko itxiturak gehienez ere 2,00 metroko altuera izango duten burdin-hesi, hesi edo hormez osatuko dira. Bide publikora ematen duen fatxadan itxituraren paramentu itsuak ez du izango bide publikoaren sestratik kontaktzen hasita 1,00 metro baino gehiagoko altuera. Gainerako itxitura burdin-hesi, hesi edo oholesi bidez egingo da.

**IV.2.5. ATALA DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGIRAKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK**

## 79. artikulua.- Aplikazio-eremuak eta -ordenantzak

Dentsitate Gutxiko Bizitegirako Lurzoru kalifikazioa ondoko area eta sektoreetarako ezarri da:

- 4. area. Dentsitate gutxiko bizitegirako area sakabanatua.
- 6. sektorea. Las Huertas sektorea
- 7. area. Las Huertas area.
- 21. area. Dentsitate gutxiko bizitegirako area sakabanatua.
- 22. area. La Lobera urbanizazioa.
- 23. sektorea. La Loberaren zabalkuntza.
- 26. area. Etxe elkarri atxikien urbanizazioa Navaridaseko errepidean.
- 30. area. Familia bakarreko etxeen urbanizazioa Navaridaseko errepidean.
- 42. sektorea. Páganos. Hegoaldeko bizitegi-sektore berria.
- 43. area. Páganos I.
- 44. area. Páganos II.
- 45. area. Páganos III.
- 46. area. Páganos IV.
- 47. area. Páganos V.
- 48. sektorea. Páganos. Iparraldeko bizitegi-sektore berria.

Eta kalifikazio hori edukiko dute, beste kalifikazioekin batera, ondoko sektore hauek, bertan barne hartutako lurzoru-zati bati eragiten baitio:

- 11. sektorea. Bizitegirako sektore berria.
- 80. sektorea. Golfaren sektore berria.

Dentsitate gutxiko bizitegirako lurzorian bizitegirako lurzorurako ordenantzak (39. artikulutik 78. artikulura bitartekoak) eta Atal honetan jasotako ordenantza bereziak (80. artikulutik 91. artikulura bitartekoak) aplikatuko dira. Horiek kontraesanetan eroriko balira, Atal honetan jasotakoak hartu beharko dira kontuan.

## 80. artikulua.- Bereizketa tipologikoa

Dentsitate gutxiko zonaldeetan eraikigarriak diren partzelek bi aldaera izango dituzte eraikuntza-tipologiaren arabera:

## A aldaera.- Etxebizitza isolatuko partzelak.

Partzela bakoitzak kanpoaldera ematen duten lau fatxada dituen etxebizitza salbuetsi batetarako eraikin bat edukiko du.

## B aldaera.- Bi etxebizitza atxikiko partzelak.

Etxebizitza atxikien multzo bat, etxebizitza bakoitzaren aurrealdean eta atzealdean espazio libre pribatuak (lorategiak) utziz. Etxebizitza bakoitzaren aurrealdeko fatxadaren gutxienezko frontea 6,00 metrokoa izango da.

## Artículo 75.- Rótulos y anuncios luminosos

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas, tendrán un saliente máximo de 0,10 metros, deberán estar situados por encima de una altura mínima de 2,20 m, no superar la cota inferior del forjado de primera planta y no sobresalir del marco o portada del local al que corresponden. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

En sentido perpendicular a la fachada tan solo se permitirán pequeños rótulos identificativos (servicios y equipamientos públicos) con una altura mínima de 2,50 m. al suelo y un saliente máximo de 1,00 metro.

## Artículo 76.- Bajantes

Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores, serán de tubo de hierro o similar en toda la altura de la planta baja.

## Artículo 77.- Tendederos de ropa

Deberán establecerse en los patios, en los espacios bajo cubierta, si están adecuadamente acondicionados para ello, o en terrazas a fachada, siempre que queden debidamente protegidos de vistas mediante celosías que armonicen con el tratamiento compositivo exterior del edificio.

## Artículo 78.- Separaciones y cierres de fincas

En los casos en los que la edificación no llegue hasta el exterior de las fincas privadas las separaciones de fincas entre sí y los cierres con la vía pública se construirán con verjas, setos o muros que podrán tener una altura máxima de 2,00 m. En fachada a vía pública el paramento ciego del cierre no rebasará la altura de 1,00 m desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto del cerramiento mediante verja, seto o empalizada.

**SECCIÓN IV.2.5. ORDENANZAS PARA EL SUELO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**

## Artículo 79.- Ámbitos y ordenanzas de aplicación

Se ha establecido esta calificación de Suelo Residencial de Baja Densidad para las siguientes Áreas y Sectores:

- Área 4. Residencial de baja densidad diseminado
- Sector 6. Sector de las Huertas
- Área 7. Zona de las Huertas.
- Área 21. Residencial de baja densidad diseminado.
- Área 22. Urbanización de La Lobera.
- Sector 23. Ampliación de La Lobera.
- Área 26. Urbanización de adosadas en carretera de Navaridas.
- Área 30. Urbanización de unifamiliares en carretera de Navaridas.

## Sector 42. Páganos. Nuevo sector residencial Sur.

- Área 43. Páganos I.
- Área 44. Páganos II.
- Área 45. Páganos III.
- Área 46. Páganos IV.
- Área 47. Páganos V.

## Sector 48. Páganos. Nuevo sector residencial Norte.

Y como calificación compartida que afecta a una parte del suelo comprendido en los en las siguientes Sectores:

- Sector 11. Nuevo sector residencial.
- Sector 80. Nuevo sector del golf.

Serán de aplicación en el suelo residencial de baja densidad las ordenanzas para el suelo residencial (artículos 39 a 78) y las ordenanzas particulares recogidas en esta Sección (artículos 80 a 91) que prevalecerán sobre aquellas en el caso de que ambas entren en contradicción.

## Artículo 80.- Diferenciación tipológica

Las parcelas susceptibles de ser edificadas en zonas de baja densidad presentarán dos variantes en relación con la tipología de edificación:

## Variante a.- Parcelas de vivienda aislada.

Cada parcela alberga una edificación para una vivienda exenta planteada con cuatro fachadas exteriores.

## Variante b.- Parcelas con dos viviendas adosadas.

Conjunto de viviendas adosadas, dejando espacios libres privados (jardines) en la parte delantera y trasera de cada vivienda. El frente mínimo de fachada frontal por vivienda será de 6,00 metros.



## 81. artikulua.- Baimendutako erabilerak

Sotoan, erdisotoan eta beheko solairuetan autoak gordetzeko erabilerak eta etxebizitzarekiko osagarriak diren gelak baimentzen dira.

Beheko solairuan bizitegi-erabilera edo antzekoa baimentzen da, eta goiko solairuak bizitegi-erabilerara edo bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren jardueretara bakarrik xedatuko dira.

## 82. artikulua.- Eraikinaren erretiroak eta partzelaren itxiturak.

Dagokion hirigintza-fitxan aurkakoa adierazten ez den bitartean, eraikina gutxienez partzelaren itxituraren mugetatik 3 metrora egongo da. Partzela pribatuen itxiturak 78. artikuluan xedatutakoaren arabera gauzatuko dira partzela bakoitzaren perimetro osoan.

## 83. artikulua.- Gorputz irtenkorrak eta hegalkinak

Eraikinek nahi dituzten hegalkinak ezarriko dituzte eraikinaren osaeran.

## 84. artikulua.- Lorategiak

Muga eraikigarrietatik kanpo eraikitzea debekatua dago, estali gabeko kirol-instalazioak (pilotalekua, tenis-pista, igerilekua eta abar) eta beiraz hornitutako berotegi desmuntagarriak direnean salbu. Ezartzen diren biltegiak lurpekoak izan beharko dute.

Udalak, eraikuntzarako baimenak ematerakoan, kasuan kasu baldintza desberdinak arautu ditzake, eraikigarria ez den partzelaren gainean zuhaitzia landatzeko xedez.

## 85. artikulua.- Sotoak

Sotoak ez dira eraikinaren perimetrotik irtengo altueran, lurzorua maila desberdinak berdintzeko xedez eraikitako erdisotoaren terrazadunaren kasuan izan ezik.

## 86. artikulua.- Sarbideak

Garajeetarako sarbideak indibidualak izan daitezke eta bi sarbide onartuko dira parekatutako etxebizitzaren kasuan. Sarbidea lursailera ematen duen kaleren batetik izango da, eta gehienez ere 3 metroko zabalera izango du. Nolanahi ere, bide publikoaren espaloiaren jarraikortasuna mantendu beharko da, eta iraganbide bakarra ezarriko da. Bi etxebizitzatarako sarbide bikoitza ematen den kasuetan, sarbidearen zabalera 5 metrokoa izatera iritsi daiteke.

**IV.2.6. ATALA KOMUNITATE EKIPAMENDUKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK**

## 87. artikulua.- Aplikazio-eremuak

Komunitate Ekipamenduko lurzoru gisa kalifikatzen dira ondoko area hauek:

8. area Guardia Zibila eta Telefónica.

10. area. Kirol-instalazioak.

19. area. El Cerradillo

24. area. Ertzaintza.

27. area. Udalekuak.

28. area. Eskola-gunea.

29. area. Hilerria.

35. area. Zerealen silo zaharra.

Era berean, kalifikazio hori ezarri zaie, beste kalifikazioekin batera, ondoko sektore hauei:

11. sektorea. Bizitegirako sektore berria.

80. sektorea. Golfeko sektore berria.

## 88. artikulua.- Erabileren araudia

Komunitate-ekipamendu gisa kalifikatutako lurzorua gainean 25. artikuluan aurreikusitako izaera publikoko nahiz pribatuko erabilerak garatuko dira.

## 89. artikulua.- Komunitate-ekipamendurako lurzoruan eraikitzea

Komunitate-ekipamenduko lurzoru gisa kalifikatutako zonalde eta sektore desberdinen gaineko eraikuntza-erregimenak dagozkien hirigintza-fitxan zehaztuko dira. Salbuespeneko izaeraz, elementuren batetan gehieneko altuera gainditu ahal izango da, ekipamendua beraren funtzionamendurako ezinbestekoak diren eskakizun funtzionalei erantzuten zaienean.

Oro har, ekipamendu-areatako eraikuntza dagozkion dotazioen behar funtzionaltara, paisaiara, ingurumenaren baldintzetara eta katzatzen direneko lekuarekiko integrazioa doitu da.

**IV.2.7. ATALA ZERBITZUETARAKO LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK**

## 90. artikulua.- Aplikazio-eremuak

Zerbitzuetarako lurzoru gisa kalifikatzen dira ondoko area hauek:

## Artículo 81.- Usos permitidos

En sótano, semisótano y plantas bajas se admite el uso de guarda de coches y dependencias complementarias de la vivienda.

En planta baja se admite el uso de vivienda o similar y las plantas piso se destinarán exclusivamente para usos residenciales o actividades compatibles con la vivienda.

## Artículo 82.- Retiros de la edificación y cierres de parcela

Salvo indicación contraria de la ficha urbanística correspondiente, el retiro mínimo de la edificación será de 3 m. a todos los límites del cerramiento de parcela. Los cerramientos de las parcelas privadas se materializarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 78 en la totalidad del perímetro de cada parcela.

## Artículo 83.- Cuerpos salientes o vuelos

Los edificios dispondrán de libertad de vuelos en la composición del edificio.

## Artículo 84.- Jardines

Fuera de los límites edificables queda prohibida toda construcción excepto instalaciones deportivas descubiertas (frontón, pista de tenis, piscina, etc.) e invernaderos acristalados desmontables. Cualquier depósito que se instale deberá ser subterráneo.

El Ayuntamiento, al conceder licencias de edificación, podrá regular en cada caso determinadas condiciones en orden a la plantación de arbolado sobre la parcela no edificable.

## Artículo 85.- Sótanos

Los sótanos no rebasarán el perímetro de la edificación en altura, salvo en los casos que se disponga un semisótano con terraza para absorber los posibles desniveles del terreno.

## Artículo 86.- Accesos

Los accesos a los garajes podrán ser individuales, admitiéndose dos accesos en el caso de viviendas pareadas. Los accesos se dispondrán desde alguna de las calles a las que haga frente la parcela con una anchura máxima de 3 m. Deberá mantenerse en cualquier caso la continuidad de la acera de la vía pública disponiéndose únicamente un vado de paso viario. En el caso de acceso pareado a dos viviendas el ancho del mismo podrá llegar hasta 5 m.

**SECCIÓN IV.2.6. ORDENANZAS PARA EL SUELO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

## Artículo 87.- Ámbitos de aplicación

Se califican como suelo de Equipamiento Comunitario las siguientes Áreas:

Área 8. Guardia Civil y Telefónica.

Área 10. Instalaciones deportivas.

Área 19. El Cerradillo

Área 24. Ertzaintza.

Área 27. Colonias.

Área 28. Zona Escolar.

Área 29. Cementerio.

Área 35. Antiguo silo de cereales.

Asimismo, se ha establecido esta calificación, compartida con otras, en los sectores:

Sector 11. Nuevo sector residencial.

Sector 80. Nuevo sector Golf.

## Artículo 88.- Regulación de usos

Sobre el suelo calificado como equipamiento comunitario se desarrollarán los usos de carácter público o privado previstos en el artículo 25.

## Artículo 89.- Edificación sobre suelo de equipamiento comunitario

El régimen edificatorio sobre las diferentes zonas y sectores calificadas como suelo de equipamiento comunitario se atenderá a lo especificado para cada una de ellas en su correspondiente ficha urbanística. Excepcionalmente podrá sobrepasarse la altura máxima en algún elemento cuando ello se deba a requisitos funcionales ineludibles para el funcionamiento del propio equipamiento.

En general, la edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas dotaciones, al paisaje, a las condiciones ambientales, y a la integración en el lugar en que se sitúen.

**SECCIÓN IV.2.7. ORDENANZAS PARA EL SUELO TERCIARIO**

## Artículo 90.- Ámbitos de aplicación

Se califican como de suelo terciario las siguientes Áreas:

18. area. Villa de Laguardia Hotela.  
20. area. Villa Lucia.  
74. area. Casablanca Hegoalderako sarbideen berrantolamendua.

Era berean, kalifikazio hori dute, beste batzuekin batera, ondoko area edo sektore hauek:

3. area. Harresiaren kanpoaldeko perimetroa.  
5. area. Sancho Abarca Pasealekuko ordezkapena.  
70. area. Biasteri Ostatua.  
80. sektorea. Golfeko urbanizazio berria.  
91. artikulua.- Erabileren araudia

Zerbitzuetarako lurzoru gisa kalifikatutako lurzoru-areatan dagozkien hirigintza-fitxa berezietan aurreikusitako erabilerak garatuko dira. Hala ere, izaera orokorrez, ondoko erabilera hauek ere garatuko dira: ostalaritzako eta ekipamendu turistikoko erabilerak, egoitza komunitarioko erabilerak, bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren merkataritzako eta zerbitzuetako erabilerak, eta aisialdiko eta zerbitzuetako erabilera intentsiboa, erabilera-erregimenari buruzko 25. artikuluko 2., 3., 7. eta 11. puntuetan zehaztutakoaren arabera.

92. artikulua.- Zerbitzuetarako lurzoruan eraikitzea

Zerbitzuetarako lurzoru gisa kalifikatutako area eta sektore desberdinetako eraikuntza-erregimena eta okupazio eta aprobetxamendurako baldintzak dagozkien hirigintza-fitxatan zehaztuko dira.

Oro har, ekipamendu-areatako eraikuntza dagozkion jardueren behar funtzionalerara doitu da eta paisaia- nahiz ingurumen-baldintzak errespetatuz garatuko da, kokatzen direneko lekuan integratzea bilatuz.

#### IV.2.8. ATALA INDUSTRI LURZORUARI BURUZKO ORDENANTZAK

93. artikulua.- Aplikazio-eremuak

Industri lurzoru gisa kalifikatzen dira ondoko area eta sektore hauek:

25. area. Hegoaldeko industri area.  
31. area. Mendebaldeko industri area.  
32. area. Las Orcas Upategia.  
33. sektorea. Laguardiako industri sektore berria.  
34. area. Iparraldeko industri area.  
36. area. Eraikuntza berria iparraldeko industri area berrian.  
51. sektorea. Hormigoï-fabrika.  
71. area. Industri pabilioi isolatua.  
72. area. Casablanca industri poligonoa.  
73. sektorea. Malpicako industri sektore berria.

Era berean, beste kalifikazioez gain, kalifikazio hau ere badute ondoko hauek:

70. area. Biasteri ostatua.

94. artikulua.- Erabileren araudia

Industri lurzoruko ekoizpen-jarduerak eraikuntza-muga diren lerrokaduren zehaztutako barrutiaren barruan gauzatu beharko dira. Eraiki ezin diren industri areak ibilgailuentzako sarbide, aparkaleku eta maniobra-gune gisa, barneko bide gisa, estali gabeko biltegi gisa eta lorategi nahiz zuhaitzi gisa erabiliko dira. Estalkirik gabeko biltegi-giratzak ingurumenari eta paisaiari dagokienez berekin ekarri ditzakeen eragin kaltegarriak leuntzeko neurriak hartzea exijitu ahal izango du Udalak.

Eraikitako 2.000 m<sup>2</sup> baino gehiagoko pabilioietan etxezainarentzako etxebizitza bat eraiki ahal izango da. Etxebizitza hori eraikuntzarako zehaztutako gehieneko lerrokadura eta altueren barruan kokatuko da, eta industri pabilioitik bereizi ezin daitekeen zati gisa eskrituratu eta erregistratuko da.

95. artikulua.- Lerrokadurak eta sestrak

Lehendik dauden industri eraikuntza eta eraikitzen diren oin berriko pabilioietan baimentzen diren handitze eta aldaketek Arau hauetan ezarritako gehieneko lerrokadurak, eta horien garapenean eta ezarritako irizpideei jarraiki BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZI, plan partzial eta xehetasunezko estudio egokietan xedatzen direnak errespetatu beharko dituzte.

Egun dauden eraikinek lerrokadura horiek errespetatzen ez badituzte, eraikin horiek berreraikitzen direnean, zatitzen direnean, osoki birmoldatzen direnean edota hirigintza-fitxatan horrela aurreikusten denean aipatu lerrokadurara doitu beharko dira.

96. artikulua.- Gutxieneko neurriak

Pabilioi edo lokal orenen plantako gutxieneko azalera 150 m<sup>2</sup>-koa izango da. Lokal edo pabilioi orenen gutxieneko zabalera, edozein

Área 18. Hotel Villa de Laguardia.

Área 20. Villa Lucia.

Área 74. Reordenación de accesos a Casablanca Sur.

Así mismo, se ha establecido esta calificación de forma compartida con otras, en las siguientes Áreas o Sectores:

Área 3. Perímetro exterior de la Muralla.

Área 5. Sustitución en Paseo de Sancho Abarca.

Área 70. Hostal Biasteri.

Sector 80. Nueva urbanización del Golf.

Artículo 91.- Regulación de usos

Sobre las áreas de suelo calificado como terciario se desarrollarán los usos previstos en las fichas urbanísticas particularizadas correspondientes, teniendo cabida con carácter general los usos de hostelería y equipamiento turístico, residencia comunitaria, comercio y terciario compatible con vivienda, recreativo y terciario intensivo conforme a los especificaciones de los puntos 2, 3, 7 y 11 del artículo 25 sobre régimen de usos.

Artículo 92.- Edificación en suelo terciario

El régimen edificatorio y las condiciones de ocupación y aprovechamiento en las diferentes áreas y sectores calificados como suelo terciario se atenderán a lo especificado para cada una de ellas en su correspondiente ficha urbanística.

En general, la edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas actividades y será respetuosa con el paisaje y las condiciones ambientales, preexistentes, atendiendo a su integración en el lugar en que se sitúen.

#### SECCIÓN IV.2.8. ORDENANZAS PARA EL SUELO INDUSTRIAL

Artículo 93.- Ámbitos de aplicación

Se califican como suelo industrial las siguientes Áreas y Sectores:

Área 25. Área industrial sur.

Área 31. Área industrial oeste.

Área 32. Bodega Las Orcas.

Sector 33. Nuevo sector industrial Laguardia.

Área 34. Área industrial norte.

Área 36. Nueva edificación en área industrial norte.

Sector 51. Planta hormigonera.

Área 71. Pabellón industrial aislado.

Área 72. Polígono industrial Casablanca.

Sector 73. Nuevo sector industrial de Malpica.

Así mismo, se ha establecido esta calificación de forma compartida en:

Área 70. Hostal Biasteri.

Artículo 94.- Regulación de usos

En el suelo industrial las actividades productivas deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación. Las áreas industriales no edificables se destinarán a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre y lugares ajardinados y arbolados. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar el almacenaje al aire libre.

Se admite la disposición de una vivienda para guarda en pabellones de más de 2.000 m<sup>2</sup> construidos. Esta vivienda se ubicará dentro de las alineaciones y alturas límites fijados para la edificación y se escriturará y registrará como parte indivisible del pabellón industrial.

Artículo 95.- Alineaciones y rasantes

Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen de los edificios industriales existentes y los pabellones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones límite fijadas en las presentes Normas y las que, en su desarrollo y conforme a los criterios establecidos, determinen los correspondientes P.E.R.I., Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Los edificios actuales que no respeten esas alineaciones deberán ajustarse a las mismas cuando sean reconstruidos, divididos, remodelados integralmente, o cuando así se prevea en las fichas urbanísticas.

Artículo 96.- Dimensiones mínimas

La superficie mínima en planta de cualquier pabellón o local será de 150 m<sup>2</sup>. La anchura mínima, medida en cualquier punto, de

puntutatik neurtuta, ez da 6 m baino gutxiagokoa izango, eta ezta hono eraikigarriaren heren bat baino txikiagoa ere.

#### 97. artikulua.- Altuerak eta solairu-kopurua

Industri eraikinetarako gehieneko altuerak eta profilak, hiri-lurzorurako, dagozkien hirigintza-fitxa berezietan zehazten dira. Lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, parametro horiek plan partzial egokietan ezarriko dira.

#### 98. artikulua.- Okupaziorako eta aprobetxamendurako baldintzak

Okupaziorako eta aprobetxamendurako baldintzak berariaz ezarriko dira area edo sektore bakoitzerako, dagozkien hirigintza-fitxa berezietan. Azalera okupatutzat hartzen da eraikitako solairu eta solairu-tarte guztiei dagokien azaleraren konputua, estalkiko solairua kontuan hartu gabe.

#### 99. artikulua.- Aparkalekua

Izaera orokorrean ezarriko den gutxieneko aparkaleku-hornidura eraikitako 100 metroko plaza batekoa izango da. Hornidura hori aurreikusitako kontuan hartuko da ezingo dela murriztu zatitze-modu desberdinen, sarbide-gaikuntzen edota arean edo sektorean baimentzen diren eraikuntza- eta antolamendu-aukeretatik eratorritako bestelako baldintzen arabera.

Merkataritza-jardueren, ostalaritza-jardueren edo antzeko beste jardueren kasuan, eta lehen ezarritako aparkaleku-hornidura baino behar handiagoa dagoela agerikoa den kasuetan, aparkaleku-hornidura beharren arabera irizpide berezietan jarraiki ezarri beharko da. Jarduera horiek ezarri ahal izateko, ezinbestekoa izango da aurretiaz aparkaleku-beharren azterlan bat egitea. Azterlan hori Udalak onetsi beharko du, eta horren arabera gaituko da dagokion hornidura.

Horretaz guztiaz gain, kamioien karga- eta deskarga-beharretarako berariazko area bat gaitu beharko da, enpresa bakoitzak dituen beharren arabera, jarduera hori ezin baita bide publikoan gauzatu.

Pabiloitik kanpo egonik industri partzela baten barruan kokatzen diren aparkalekuak alboetako itxiturarik gabeko markesinekin estalki ahal izango dira.

Industria baten instalazioak handitu ahal izateko ibilgailuak aparkatzeko espazio bat aurreikusi behar izango da, lehendik dagoen jarduerak eduki dezakeen defizita estaltzeko beharrezkoa den hornidura gehituz.

#### 100. artikulua.- Urbanizazio-baldintzak

Zerbitzu-sareen diseinuaren gutxieneko baldintzak, 104. artikuluan ezarritakoak, beteko dira.

Bide publikotik pabiloi edo lokaletara sartzeko dauden ibilgailuentzako sarbideak iraganbide puntualetan gauzatu dira, eta debekatuta dago bide publikoan zehar izaera orokorrean ate irristailuak ezartzea.

#### 101. artikulua.- Partzelen itxiturak eta eraikinen kanpoaldeko akabera

Partzelen itxiturek gutxienez 0,50 metroko eta gehienez ere 1,50 metroko altuera izango duen paramentu bat izango dute. Paramentu horren gainean itxitura kalatu bat ezarriko ahal izango da, gehienez ere 2 metroko altuerara iritsi arte.

Udalak partzeletako itxituren formari, materialei edo kalitate jakin batetako akaberei buruzko baldintzak ezarri ahal izango ditu, kokalekuarekiko egokitzapenaren arabera.

Eraikin eta instalazio industrialen kanpoaldeko akaberak maila duina izango du osaren tratamenduan nahiz fatxadako materialetan, ingurunean eta paisaian behar bezala integratuko dela bermatzeko xedez. Udalak, eraikin berriak arkitektonikoki nahiz urbanistikoki kokalekuarekiko egokiak ez diren fatxada-irtenbideak dituenen, eraikuntza-lizentzia ukatu dezake eta proiektua aldatzea eska dezake arazo estetikokoak direla-eta.

#### 102. artikulua.- Industri instalazioen bizigarritasun-, segurtasun- eta higiene-baldintzak, eta ingurumenaren babesarako baldintzak

Bizigaitasunari, segurtasunari, higienerari eta ingurumenaren babesarari dagokienez, indarrean dauden eta ezinbestean izaera orokorrean aplikatu behar diren xedapenei jarraiki jardungo da. Helburu horrekin, lurzoru honetan edozein jarduera ezarri aurretik, ezinbestekoa izango da irekiera-lizentzia egokia eskuratzea. Lizentzia hori eskuratu gabe ezingo dira obrak edo instalazioak gauzatu. Obra edo instalazio horiek, nolnahi ere, Obratako Lizentzia egokia beharko dute.

todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni a una tercera parte de su fondo edificable.

#### Artículo 97.- Alturas y número de plantas

Las alturas máximas y los perfiles de las edificaciones industriales se indican, para el suelo urbano, en las fichas urbanísticas particularizadas correspondientes. En los sectores de suelo urbanizable estos parámetros se fijarán en los correspondientes Planes Parciales.

#### Artículo 98.- Condiciones de ocupación y aprovechamiento

Las condiciones de ocupación y aprovechamiento serán las establecidas de forma específica para cada área o sector en las correspondientes fichas urbanísticas particularizadas. Se considera superficie ocupada el cómputo de las correspondientes a todas las plantas y entreplantas edificadas, salvo la de cubierta.

#### Artículo 99.- Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento establecida con carácter general será de 1 plaza por cada 100 m construidos. Esta dotación deberá preverse de forma que no pueda quedar disminuida en función de las posibles formas de división, habilitación de accesos o cualquier otra circunstancia derivada de las posibilidades de edificación y ordenación admitidas en el área o sector.

En caso de actividades comerciales, hosteleras o similares, y en cualquiera otras en las que sea previsible una necesidad de aparcamiento claramente superior a las anteriormente establecidas, la dotación de aparcamiento deberá establecerse con criterios de índole particular en función de sus necesidades. Será preciso como paso previo para la instalación de estas actividades un estudio de las necesidades de aparcamiento, que requerirá aprobación municipal, en base al cual se habilitará la dotación correspondiente.

Deberá además habilitarse un área específica para las necesidades de carga y descarga de camiones que requiera cada empresa, ya que esta actividad no debe efectuarse en la vía pública.

Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales.

Toda ampliación de las instalaciones de una industria deberá ir acompañada de la previsión de espacio para aparcamiento de vehículos que requiera la misma, incrementada con la dotación necesaria para suplir el déficit que pudiera tener la actividad preexistente.

#### Artículo 100.- Condiciones de urbanización

Se cumplirán las condiciones mínimas de diseño de las redes de servicio establecidas en el artículo 104.

Los accesos rodados desde la vía pública deberán estar unificados en vados puntuales, quedando prohibida la disposición generalizada de antepuertas corridas a lo largo de la vía pública.

#### Artículo 101.- Cerramientos de parcelas y acabado exterior de los edificios

Los cerramientos de parcelas presentarán un paramento de obra de una altura mínima de 0,50 y máxima de 1,50 m, sobre el que se podrán disponer un cierre calado hasta alcanzar una altura máxima de 2 m.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones formales, materiales, o de acabados de determinada calidad, para los cerramientos de parcelas en virtud de su adecuación al emplazamiento.

El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno ambiental y paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones presenten soluciones de fachada urbanística o arquitectónicamente inadecuadas al lugar de emplazamiento.

#### Artículo 102.- Condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y de defensa del medio ambiente de las instalaciones industriales

En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación. A este fin, previa a la implantación de cualquier actividad en este suelo, será preceptiva la obtención de Licencia de Apertura, sin la cual no podrá llevarse a cabo la ejecución de obras o instalaciones, que en cualquier caso requerirán la correspondiente Licencia de Obra.

103. artikulua.- Jarduerak lehendik dauden industri eraikin eta instalazioetan

Lehendik ere industri instalazioak dituzten areak zatiketa bidez nahiz industri pabiloiak berrerabiliz birmoldatu nahi direnean, ezinbestekoa izango da, obra-lizentzia edo irekiera-lizentzia egokia eskuratu aurretik edota eskuratzearekin batera, jarduera berriak behar bezala funtzionatuko duela bermatuko duen azterlana egitea (ibilgailuentzako sarbidea eta aparkalekuak, karga eta deskarga, bizigaitasun-baldintzak, higieena eta ingurumenaren babesa, eta abar). Azterlan horrek, era berean, hiri-egiturako elementuak (eraikinetik lerrokadura berrietarainoko tartea, espaloi publiko perimetralak, zerbitzuko azpiegitura orokorretarako hartuneak eta abar) errespetatuko direla eta Arau hauetan ezarritakoa betetzen dela egiaztatu beharko du. Azterlan hori ez aurkeztea, edo berau Udalak ez onartzea (aipatutako alderdiren bat bete ez delako) izapidea bertan behera uzteko edota obrako eta irekierako lizentziak ukatzeko arrazoi nahikoa izango da.

Udalak, jardueraren garrantziak edo bestelako baldintzek (urbanizaziora, partzelaziora eta lagapenetara lotutako arazoak, antolamenduz kanpoko elementuak, antolamendurako zailtasun bereziak eta abar) hala exijitzen dutenean, antolamendurako, urbanizaziorako edo birzatatzeak agiri egokiak idaztea eska dezake.

Baldintza horiek eskatuko dira, halaber, lehendik dauden industri instalazioetan handitzeak edo eraikuntza berriak gauduz gero.

#### IV.3. KAPITULUA. ZERBITZU AZPIEGITUREI BURUZKO ARAUAK

104. artikulua.- Zerbitzu-sareak diseinatzeko gutxienezko baldintzak

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien gainean egiten diren urbanizazio-proiektuek, obra aruntzen proiektuek eta obraren proiektu osagarriker zerbitzu-sareak diseinatzeko honako gutxienezko baldintza hauek bete beharko dituzte.

- Edateko uraren hornidura:
- Sareak gutxienez 300 lit./biz./eguneko ahalmena izango du.

- Sarearen diametroa 100 mm-koa izango da gutxienez.

Sareak 16 atm-ko (PN-16) laneko presioari eusteko gauza izan behar du hoditeriak, balbulak, eta abar. Apurtu ez daitezten, presioa mantentzeko balbulak huts egitekotan.

Presioa mantentzeko balbulak jarriko dira sareak 7,5 atm-tik gorako presio estatikoa izan ez dezan.

Sarearen eskemak matxura izatekotan presioen oreka handiagoa eta hornidura egokia izango dela ziurtatzeko gai izan behar du.

Korapilo guztietan isolatzeko balbulak izango dira korapilora heldu edo korapilotik irteten diren adar guztietan.

Suteetako ur-hartuneak NBE-CPI-82 Oinarrizko Arauaren arabera jarriko dira eta horien neurriak ere arau horren arabera ezarriko dira, NBE-CPI-91 lege berriak indargabetu ez dituen ataletan.

- Hirialdeetan ureztatze-hartuneak edo suteetako ur-hartuneak 50 m-tik 50 m-ra gutxienez jarriko dira.

Eraikinetarako hartuneak isolatzeko giltza izango dute eta horiek eremu publikoan kokatuko dira. Era berean, hartuneetako osagai guztiek 16 atm-ko (PN-16) laneko presioari eusteko gauza izateko moduko ezaugarriak izango dituzte. Hartuneak araka daitekeen kuxatila baten bidez egingo dira; kuxatila hori lurzoru eraikiezinaren kokatuko da.

- Udal-zerbitzu teknikoek beren beregi baimendu beharko dituzte sarea eta haren osagaiak (hoditeriak, balbulak, suteetako ur-hartuneak eta ureztatze-hartuneak, kuxatilen estalkiak...) egiteko erabili beharreko materiala eta ezaugarriak.

Debekatuta egongo da 0,5 litro/segundu Ha. Bruta-ko ahalmena baino altuagoa eskatzen duten industria-eremuek udal-sareko hartuneak izatea.

- Saneamendua eta isurketa:
- Hodi biltzaile batek 300 mm-ko diametroa izango du gutxienez.
- Hodi biltzaile baterako hartune batek 200 mm-ko diametroa izango du gutxienez. Eraikin bateko euri-ura edo hondakin-ura bildu eta 10 m. baino gutxiagoko distantzian saneamendu-sare bateraino eramaten duen adarra joko dugu hartunetzat. Distantzia hori 10 m-tik gorakoa bada, orduan, hartuneak 300 metroko diametroa izan beharko du gutxienez.

Artículo 103.- Actuaciones en edificios e instalaciones industriales existentes

Para la realización de operaciones de reconversión en áreas con instalaciones industriales existentes, con división o simple reutilización de pabellones industriales, será preceptivo, previa o simultáneamente a la correspondiente licencia de obra o apertura, la elaboración de un estudio que garantice el adecuado funcionamiento de la nueva actividad (acceso y aparcamiento de vehículos, carga y descarga, condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente, etc.), el respeto a los elementos de la estructura urbana (retiros de la edificación hasta las nuevas alineaciones, construcción de cierres de parcela, acera públicas perimetrales y acometidas a las infraestructuras generales de servicio, etc.) y la justificación del cumplimiento de las determinaciones de las presente Normas. La no presentación de este estudio o su no aprobación por parte municipal (en base a la falta de cumplimiento en alguna de las cuestiones señaladas) será motivo de suspensión del trámite o denegación de las licencias de obras y de apertura.

El Ayuntamiento podrá exigir, cuando la entidad de la actuación u otras circunstancias así lo aconsejen (existencia de problemáticas ligadas a urbanización, parcelación, establecimiento de cesiones, elementos fuera de ordenación, especiales dificultades de ordenación...), la redacción de los instrumentos de ordenación, urbanización o reparcelatorios que considere oportunos.

Estas mismas condiciones regirán en el caso de ampliación o nueva edificación en instalaciones industriales existentes.

#### CAPÍTULO IV.3. NORMATIVA SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Artículo 104.- Condiciones mínimas de diseño de las redes de servicio

Los Proyectos de Urbanización, los Proyectos de Obras Ordinarias y los Proyectos Complementarios de Obras que se realicen sobre Suelo Urbano y Urbanizable darán cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas para el diseño de las redes de servicio.

- Abastecimiento de agua potable:

- Se proyectará la red con una dotación mínima de 300 lit./hab/día.

- El diámetro mínimo de la red será de 100 mm.

La red será tal que sea capaz de soportar una presión de trabajo de 16 atm. (PN-16) con el fin de que las tuberías, válvulas, etc. no se rompan si fallan las válvulas reductoras de presión.

Se colocarán válvulas reductoras de presión de tal forma que la red no tenga una presión estática superior a 7,5 atm.

Se procurará que el esquema de la red sea el correspondiente a una red mallada para conseguir un mayor equilibrio de presiones y seguridad de abastecimiento en caso de avería.

En todos los nudos existirán válvulas de aislamiento en cada una de las ramas que llegan o salen de él.

Las bocas de incendio se colocarán y dimensionarán de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI-82 en aquellos apartados no derogados por la nueva ley NBE-CPI-91.

- En las zonas urbanas se colocarán bocas de riego o hidrantes al menos cada 50 m.

Las acometidas a los edificios se realizarán con llave de aislamiento a situar en zona pública, y las características de todos sus elementos serán tales que podrán soportar una presión de trabajo de 16 atm. (PN-16). Se realizarán por medio de una arqueta registrable emplazada en suelo no edificable.

- El material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos (tuberías, válvulas, bocas de incendio y riego, tapas de arquetas...) deberá ser autorizado expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

No se permitirá la toma de aquellos caudales industriales de la red municipal que supongan una dotación superior a 0,5 litros/segundo por Ha. bruta.

- Saneamiento y vertido:

- El diámetro mínimo de un colector será de 300 mm.

- El diámetro mínimo de una acometida a un colector será de 200 mm, entendiéndose por acometidas el ramal que recoge el agua pluvial o residencial de un edificio y lo lleva en una distancia inferior a 10 mts hasta la red de saneamiento. Si la distancia es superior a 10 mts, el diámetro mínimo pasará a ser de 300.

- Hartunea 500 mm-ko edo 500 mm baino gutxiagoko diametroko hodi biltzaile bati lotzeko, erregistro-putzu bat egin beharko da eta horren bidez lotuko zaio.

- Hartunea 500 mm baino handiagoko diametroko hodi biltzaile bati lotzeko, hodi biltzailearen tutua zulatu beharko da zulatzeko makina bereziaz baliatuta eta tutua eta hartunearen arteko loturan goma malgu bat jarri beharko da hartuneak hodi biltzaile nagusiaren pareta igaro ezin duela ziurtatzeko, sistemaren estankotasuna ziurtatzeko eta hodi biltzaile eta hartunearen artean lotura malgua sortzeko, asentu diferentzialak posible izan daitezen tuturik apurtu barik.

- Saneamendu-sarea estankoa izango da gaur egungo arauak ez datzen dutenaren arabera.

- 400 mm-ko edo 400 mm baino gutxiagoko diametroa duten tutuak PVCzkoak izan ahal izango dira, Obra Publiko eta Hirigintzako Ministerioko herrien saneamendu-hoditeriari buruzko agiri nagusiaren arabera.

- 400 mm baino handiagoko diametroko tutuak hormigoi armatuzkoak izango dira, aipatutako agiriaren eta ASTM-C-76 arauaren arabera. Nolanahi ere, udal-zerbitzu teknikoek horretarako baimena eman beharko dute beren beregi.

- Erregistro-putzuek sarea estankoa dela ziurtatu beharko dute, horretarako aurrefabrikatutako putzuak eta uztaien arteko juntura estankoa erabili ahal izango dira, eta putzu eta hoditeriaren arteko loturak egituren arteko mugimenduak posible izatea ziurtatu behar du estankotasuna galdu barik. Udal-zerbitzu teknikoek alde aurretik ontzat eman beharko dituzte putzuen elementu osagarriak, hala nola, hankak, estalkiak, fundizio-markoak, eta abar.

- Industria-isuriek bisita daitekeen kutxatila izango dute hodi biltzaileari lotu aurretik isuriaren kalitatea eta kantitatea kontrolatu ahal izateko bertan, Iparraldeko Ur-konfederazioaren arauen arabera.

- Hodi biltzaileen ur-diseinuan honako aldagai hauek kontuan hartu beharko dira:

Aurreikusitako euri-ura eta hondakin-ura eramateko izan behar duen gaitasuna. Euri-uraren kantitatea 10 urteko birgertatze-aldirako zehaztuko da, birgertatze-aldi horretarako eta dagokion kontzentrazio-denborarako aurreikusitako intentsitate edo hietogramaren arabera.

Gaur egungo batez besteko emaria eguraldi lehorra denean autogarbitzeko gauza izatea.

Era berean emari txikietan eta milako 5eko maldak baino txikiagoak dituztenetan, hoditeria sulfidrikoaren erasoaren aurrean eraginkorra den egiaztatuko da.

- Ekaitzetako deposituak euri-jasa baterako diseinatuko dira, hodi biltzaileko isuriak 50:1 legea duen diluziotik gorakoa ziurta dezan urteko birgertatze-aldiekin.

- Eroapenetan erregistro-kutxatilak izango dira sekzio-aldaketan, maldetan, lerrokaduretan eta hartuneetan, eta gehienez ere 35 m-tik 35m-ra.

- Estolda-zuloak gehienez ere 35 m-tik 35m-ra jarriko dira.

- Eraikin bakoitzeko saneamenduak sare nagusiarekin bat egiteko hartune-kutxatilak lurzoru eraikiezinean kokatuko dira. Bi hartune-kutxatila izango dira beti, bat ur beltzetarako eta bestea, berriz, euri-euretarako.

- Debekatuta dago honako produktuetakoren bat estolderia publikoaren sarera zuzenean isurtzea:

a) Honako ondorio hauek ekar ditzakeen guztia debekaturik dago:

- Nahasketa sukoiak edo lehegarriak sortzen dituztenak.

- Instalazioen materialetan korrosioa sortzen dutenak.

- Ura eragozpenik gabe joateko eta mantentze-lanak egokigaiteko oztopo diren hoditerietako jakinak, butxadurak edo trabak.

- Instalazioak ikuskatu, garbitu, mantendu edo funtzionarazteko lanetan diharduten langileentzako oztopo izango diren egoera toxiko, arriskutsu edo gogaikarriak sortzea.

- Araztegi-tako prozesuetan zein eragiketetan eragozpenak sortzea, diseinuan aurreikusten diren tratamenduak ezinezko bihurtzen badituzte.

- La incorporación de una acometida a un colector de diámetro igual o inferior a 500 mm se realizará mediante la ejecución de un pozo de registro.

- La incorporación de una acometida a un colector de diámetro mayor de 500 mm se podrá realizar taladrando el tubo del colector mediante taladros especiales y colocando en la unión tubo-acometida una goma flexible que asegure por un lado que la acometida no puede pasar la pared del colector principal, asegure la estanqueidad del sistema y cree una unión flexible entre el colector y la acometida de tal forma que permita asientos diferenciales sin rotura de alguno de los tubos.

- La red de saneamiento será estanca de acuerdo con la normativa existente.

- Los tubos de diámetro igual o menor de 400 mm podrán ser de PVC de acuerdo con el Pliego General de Tubería de Saneamiento de Poblaciones del MOPT.

- Los tubos de diámetro superior a 500 mm serán de hormigón armado de acuerdo con el citado Pliego y la norma ASTM-C-76. En cualquier caso, se tendrá que autorizar expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

- Los pozos de registro deberán asegurar la estanqueidad de la red, proponiéndose el empleo de pozos prefabricados con junta estanca entre aros y debiendo de existir una unión pozo-tubería tal que asegure la posibilidad de movimientos entre ambas estructuras sin pérdida de estanqueidad. Los elementos auxiliares de los pozos tales como pates, tapas y marcos de fundición, etc. deberán ser aprobados previamente por los Servicios Técnicos Municipales.

- Los vertidos industriales tendrán previo a su incorporación al colector una arqueta visitable en donde se pueda controlar la calidad y cantidad de vertido de acuerdo con las normas de la Confederación Hidrográfica del Norte.

- En el diseño hidráulico de los colectores se deberán tener en cuenta las siguientes variables:

Su capacidad para transportar el agua residual y agua de lluvia prevista. La cantidad de agua de lluvia se determinará para un período de retorno de 10 años de acuerdo con las intensidades o el hietograma previsto para dicho período de retorno y tiempo de concentración correspondiente.

Su condición de autolimpieza para el caudal medio actual en tiempo seco.

También en caudales bajos y con pendientes inferiores al 5 por mil se comprobará la eficacia de la tubería al ataque del sulfhídrico.

- Los tanques de tormenta se diseñarán para una lluvia crítica tal que su vertido en el medio receptor asegure una dilución superior a 50 a 1 con períodos de retorno de tipo anual.

- En las conducciones se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones y en los puntos de acometida, y como máximo cada 35 m.

- Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

- Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general se emplazará en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

- Queda prohibido verter directamente a la Red de Alcantarillado Público cualesquiera de los siguientes productos:

a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.

- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.

- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

- Perturbaciones en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

## b) Honako produktu hauek:

- Gasolina, bentzenoa, nafta, fuel-oila, petrolio, olio hegazkorak, toluenoa, xilenoa edo beste edozein solido, likido edo gas sukoi edo lehegarri.
- Kaltzio karburua, bromatoa, kloratoak, hidruroak, perkloratoak, peroxidoak eta beste edozein substantzia ezorganiko solido, likido edo gasezko, arriskutsua izan badaiteke.
- Sarean lan egiten dutenentzat edo herritarrentzat arriskutsuak izan daitezkeen solidoak, likidoak edo gasak, toxikoak edo pozoitsuak, garbi-garbiak edo beste hondakin batzuekin nahasian.
- Errautsak, kedarrak, harea, lumak, plastikoak, zura, odola, simaurra, animalien hondakinak, ileak, erraiak eta bestelakoak, butxadurak sortzen badituzte, edo kontserbazio eta garbiketa lanetan trabak jartzen badituzte.
- Disolbatzaile organikoak, margoak eta koloratzaileak, edozein proportziotan.
- Mineral, landare edo animalietatik ateratako olio edo koipeak.
- Produktu toxiko edo arriskutsuei buruzko legerian aipatzen diren produktu guztiak.

## c) Honako isuri hauek:

- Likido kontzentratu, erabili eta botatzeko isurketa industrial, haien tratamendua berariazko planta batean edo planta zentralizatu batean egiten denean.
- Erregaiak, errektiboak edo lehengaiak biltegiatzeko deposituak garbitzean noizean behin egiten diren isurketak. Garbiketa horiek egitean, hondakin-urak ez dira estolderia publikoen sarera isuriko.

## d) Ur garbiak:

- Debekaturik dago diluzio-ura erabiltzea isurketetan, larrialdi edo arrisku egoeretan izan ezik.
- Debekatuta egongo da ur garbiak (zirkuitu irekiko hozteko urak, euri-urak, etab.) Hondakin-uren Biltzaileetan hustea.

Urak estolderia publikoen sarera zuzenean isurtzeko hurrengo taulan zehazten diren mugak ezarri dira.

EZAUGARRIAK	UNIT.	ONARTU DAITEKEEN MUGA
Puntako emaria baino <		produkzio-orduen Qm -ren hirukoitz
Temperatura	°C	40
D.B.O.5	mg/l	500
D.Q.O.	mg/l	D.B.O.5-ren laukoitza
Solido esekiak	mg/l	600
Solido jalkigarriak	mg/l	20
Solido lodiak	mg/l	ez dago mugarik
Olioak eta koipeak	mg/l	500
pH	mg/l	5.5 eta 9,5 bitartean
CN guztira, destilazioan	mg/l	2
CN libreak	mg/l	0,5
Fe	mg/l	50
Cr. guztira	mg/l	4
Cr. hexabalentea	mg/l	1
Cu	mg/l	2
Cd	mg/l	0,5
Ni	mg/l	5
Zn	mg/l	5
Pb	mg/l	1
Hg	mg/l	0,1
Fenolak	mg/l	20
SO <sub>4</sub> <sup>-</sup>	mg/l	1.000
SO <sub>3</sub> <sup>-</sup>	mg/l	10
S <sup>-</sup>	mg/l	2
Cl	mg/l	2.000
Metalak guztira	mg/l	15 (1)
Kloro askea	mg/l	5
Zianatoak	mg/l	5
N guztira (organikoa + amoniakala + NO <sub>2</sub> <sup>-</sup> + NO <sub>3</sub> <sup>-</sup> )	mg/l	100
P guztira	mg/l	20

(1) Burdina salbu

## b) Los siguientes productos:

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la Red u ocasionar alguna molestia pública.
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

## c) Los siguientes vertidos:

- Vertidos industriales, líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponde a Planta específica para estos vertidos o Planta Centralizada.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustible, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la Red de Alcantarillado Público.

## d) Aguas limpias:

- Queda prohibida la utilización de agua de dilución en los vertidos, salvo en situaciones de emergencia o peligro.
- No estará permitido el desagüe de aguas limpias (de refrigeración en circuito abierto, pluviales, etc.) a los Colectores de Aguas Residuales.

Se establecen para el vertido directo a la Red de Alcantarillado Público las limitaciones reflejadas en el cuadro adjunto.

CARACTERÍSTICAS	UDS.	LIMITE ADMISIBLE
Caudal punta		< que 3 veces el Qm de las horas de producción
Temperatura	°C	40
D.B.O.5	mg/l	500
D.Q.O.	mg/l	4 veces la D.B.O.5
Sólidos en suspensión	mg/l	600
Sólidos sedimentables	mg/l	20
Sólidos gruesos	mg/l	ausentes
Aceites y grasas	mg/l	500
pH	mg/l	5.5 a 9.5
CN total en destilación	mg/l	2
CN libres	mg/l	0,5
Fe	mg/l	50
Cr. total	mg/l	4
Cr. hexavalente	mg/l	1
Cu	mg/l	2
Cd	mg/l	0,5
Ni	mg/l	5
Zn	mg/l	5
Pb	mg/l	1
Hg	mg/l	0,1
Fenoles	mg/l	20
SO <sub>4</sub> <sup>-</sup>	mg/l	1.000
SO <sub>3</sub> <sup>-</sup>	mg/l	10
S <sup>-</sup>	mg/l	2
Cl	mg/l	2.000
Total metales	mg/l	15 (1)
Cloro libre	mg/l	5
Cianatos	mg/l	5
N total (orgánico + amoniacal + NO <sub>2</sub> <sup>-</sup> + NO <sub>3</sub> <sup>-</sup> )	mg/l	100
P guztira	mg/l	20

(1) Excluido el hierro

Oharra: Aurreko taulan agertzen ez diren kutsatzaileak dituzten isurketetarako berariazko muga osagarriak ezarriko dira, isurketa horiek onartzen dituen hodi biltzailearen ezaugarrien arabera.

Ezarritako mugak salbuespen gisa aldatu ahal izango dira, kutsatzaile jakinen balantze orokorrekin, diluzioaren graduek eta kalitateko helburuen emaitzak hala justifikatzen dutenean, horri buruzko azterlan berezia oinarri hartuta.

Industria-jardueren hondakin-urek ezarritako mugak gaindituz gero, jarduera horiek beharrezko aurretratamendua gauzatu beharko dute honako artikulua honetan ezarritako mugak betetzen direla ziurtatzearen.

Lurzoru urbanizaezinean egingo diren eraikin berrien kasuan, ur beltzak (beroriek araztatu eta gero) lurrera edo ibilgu publikoetara isurtzea onartuko da baldin eta Iparraldeko Uren Ikuskatzailetzak ezarritako baldintzak betetzen badira.

- Herriko argiak:

- Bideek 30 E-ko (lux) mailako argiztapena izango dute (batez beste maila, alegia), eta 0,35eko uniformetasuna izango da.

- Udal-zerbitzuek beren beregi baimendu beharko dute instalazioan erabili beharreko materiala.

- Diseinatu, kalkulatu eta eraikitzeko baldintzek Obra Publiko eta Hirigintzako Ministerioaren "Errepedeetako argiak" delako gaiari buruzko 1964ko martxoaren 31ko 9.1 10 agindu zirkularrak xedatutakoa bete beharko dute baita "Obra Publiko eta Hirigintzako Ministerioaren Hiriko Argietarako Arauak eta Jarraibideak" ere.

- Bestelako azpiegiturak:

- Hiri-lurzoruan argindarraren eta erregaien hornidurarako sareak eta telefonia-sarea lurpetik joan beharko dira nahitaez eta beraien instalazio osagarriak (transformadoreak, deposituak, etab.) bizitegi-zonetan eraikinen barruan edo eraikuntzarik gabeko lurzoru pribatuan, lurpetik, kokatuko dira.

- Azpiegitura horiek diseinatu, kalkulatu eta eraikitzerakoan aintzat hartuko dira enpresa hornitzaileen, indarrean dauden araudi teknikoekin (goi- eta behe-tentsio, transformazio-zentro, gas likidotu eta abarrei buruzkoak) eta arautegi teknologikoen arauak (IEB-behe-tentsioa, IER-kanpoko sarea, IET-Transformadoreak, IGL-Gas likidotuak, etab.).

- Aipatutako gutxieneko baldintzetako batzuk betetzetik salbuetsi dezake udalak, bai ofizioz edo alde zuzenetik horretarako eskaera egon denean, baldin eta justifikatutako arrazoiak oinarri hartuta, inguruabarrek modu berezian jardutea gomendatzen badute.

#### IV. TITULUA. LURZORU LANDATAR URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUAK

105. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa

9. artikuluan jada aipatzen zen bezala, Lurzoru Urbanizaezinaren barnean Lurzoru Urbanizaezinaren hurrengo kalifikazioak zehazten dira, hirigintza-ondoreetarako eta Lurralde Antolamenduko Gidalerroen ingurune fisikoaren antolakuntza nagusiaren arabera:

- Natura-interesagatik bereziki babestu beharreko Lurzoru Urbanizaezina.
- Ibaiek eta Errekak babesteko Lurzoru Urbanizaezina.
- Komunikazio-sareak eta Azpiegiturak babestu edota gordezkeko Lurzoru Urbanizaezina.
- Berriztatu beharreko Baso-guneak eta Akuiferoak babesteko Lurzoru Urbanizaezina.
- Berriztatu beharreko Baso-guneak babesteko Lurzoru Urbanizaezina.
- Nekazaritza-intereseko Guneak babesteko Lurzoru Urbanizaezina.

II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan, Lurzoru Urbanizaezinaren kalifikazio bakoitzari dagozkion eremuak mugatuta daude.

Aldi berean, plano horietan beste legedi eta planifikazio espezi-fiko batzuei jarraiki arauak bereziki araubidea jaso behar duten espazio-eremuak ere agertzen dira, Lurzoru Urbanizaezinaren zonifikazio orokorreko araubideari gainjarritako baldintza gisa. Hona hemen eremuok:

- Espazio babestuen sareari atxikitako guneak.
- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.

Nota: Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el anterior cuadro se establecerán limitaciones complementarias específicas en función de las características del colector en que se admitan.

Los límites fijados podrán alterarse excepcionalmente cuando los balances generales de determinados contaminantes, grados de dilución resultantes y consecución de objetivos de calidad así lo justificasen en base a un estudio específico al respecto.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados en el presente artículo.

En el caso de nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se admitirá el vertido de aguas negras, previamente depuradas, al terreno o a cauces públicos siempre que se de cumplimiento a las exigencias establecidas por la Comisaría de Aguas del Norte.

- Alumbrado público:

- El nivel mínimo de iluminación de los viales será de 30 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.

- El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales.

- Las condiciones de diseño, cálculo y construcción se atenderán a las disposiciones de la Orden circular 9.1 10 del 31 de marzo de 1.964 sobre "Alumbrado de Carreteras" del MOPT y "Normas e Instrucciones para el Alumbrado Urbano del MOPT".

- Otras infraestructuras:

- En el Suelo Urbano las redes de abastecimiento de energía eléctrica, combustible y la red de telefónica serán obligadamente subterráneas y sus instalaciones complementarias (transformadores, depósitos, etc.) se emplazarán en las zonas residenciales dentro de los edificios o de forma subterránea en el suelo libre privado.

- El Diseño, el Cálculo y la construcción de tales infraestructuras se harán atendiendo a las normas de las compañías suministradoras, de los Reglamentos Técnicos vigentes (De alta y baja tensión, Centros de Transformación, Gases licuados, etc.) y de las Normas Tecnológicas, (IEB-Baja Tensión, IER-Red exterior, IET-Transformadores, IGL-Gases licuados, etc.).

- Algunas de las condiciones mínimas indicadas pueden ser eximidas de su cumplimiento por parte del Ayuntamiento, bien de oficio o previa solicitud, cuando concurren circunstancias que en base a razones justificadas aconsejen resolver de manera especial.

#### TÍTULO V. NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 105.- Calificación del Suelo No Urbanizable

Tal y como se adelantaba en el artículo 9, dentro del Suelo No Urbanizable se definen a efectos urbanísticos, y de acuerdo con la matriz para la ordenación del Medio Físico de las Directrices de Ordenación del Territorio, las siguientes calificaciones del Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial por su Interés Naturalístico.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Ríos y Arroyos.
- Suelo No Urbanizable de Protección y/o Reserva para Redes de Comunicaciones e Infraestructuras.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas Forestales a Restaurar y de Protección de Acuiferos.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas Forestales a Restaurar.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas de Interés Agrícola.

En los planos número II.2.1 a II.2.6 quedan delimitados los ámbitos correspondientes a cada una de estas calificaciones del Suelo No Urbanizable.

A su vez se recogen en estos mismos planos aquellos ámbitos espaciales que, en virtud de otras legislaciones y planificaciones específicas, deben ser objeto de un régimen de regulación especial, como condicionantes superpuestos, al régimen de zonificación general del Suelo No Urbanizable. Son los siguientes:

- Zonas adscritas a la red de espacios protegidos.
- Zonas vulnerables a la contaminación de acuiferos.

- Kultura-, arkitektura- eta arkeologia-ondareari atxikitako guneak.

Hala denean, eta kalifikazio eta gainjarritako baldintza horiei dagozkien erabilerak errespetatuta, Laguardiako Lurzoru Urbanizaezinen natura- (fauna eta flora), ingurumen-, paisaia-, historia- eta arkeologia-, nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-ezaugarriak hobeto erregulatu eta baloratzeko Plan Bereziak egin ahal izango dira.

106. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean erabilerak erregulatzea

Lurzoru Urbanizaezina natura-elementu interesgarriak, flora, fauna eta paisaia kontserbatu eta babesteko erabiliko da, gehienbat, landa-ingurunearen ingurumen- eta ekologia-oreka orokorrean funtsezko aldaketak gerta ez daitezten. Halaber, lurra nekazaritza-, abeltzaintza- eta basozaintza-arloetan ustiatzeko ere erabiliko da, betiere aipatutako jarduerak aurreko helburua errespetatu eta bidezko moduan bermatzen badute.

Lurzoru Urbanizaezinean debekatuta daude Hiri-lurzoruari edo Lurzoru Urbanizagarriari dagozkion erabilerak eta jarduerak (industriakoak, etxebizitzakoak, egoitza kolektibokoak eta abar) edo landa-ingurunearen paisaia-, ekologia- edo ekoizpen-ezaugarriak eragin edo narritzen dituen beste edozein jardueramota.

Salbuespen gisa eta kasu bakoitzean berariaz ezarritako baldintzak kontuan hartuta, Lurzoru Urbanizaezinean ondokoak onartzen dira:

- Lurzoruaren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiaren bizi-tegi-erabilerak edo ustiategiari lotutako familia-erakin isolatuak.
- Landa-ingurunean derrigorrean kokatu beharreko onura publiko edo interes sozialeko jarduerak, betiere, ingurune fisikoaren gainean edo udalerraren hirigintza-egituraren gainean duten eraginak Arau Subsidiario hauek aldatu edo berrikusi baino lehen jardutea aholkatzen ez badu.
- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta basoko instalazioak, horien ekoizpena dauden lurri zuzenean lotuta badago.

Udalak salbuespen gisa onartu ahal izango du berariaz ezarri gabeko jarduerak eta erabilerak Lurzoru Urbanizaezinean ezartzea, jarduera eta erabileren ezaugarriak direla eta, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako lurzoruaren kokatzea ezinezkoa izatekotan. Jarduera horiei onura publikoko edo interes sozialeko jarduerarako ezarritako salbuespena aplikatu beharko zaie.

Nolanahi ere, eta emakida horren salbuespen-izaera alde batera utzita, jarduera horietako edozein landa-ingurunean ezarri baino lehen, kokapenaren, irisgarritasunaren, aparkalekuaren, saneamenduen, arkitektura-tratamenduen, ingurumen-integrazioaren eta paisaiarekiko errespetuaren baldintzei buruzko xehetasuneko estudioa egin beharko da, Udalak bidezko txostenak egin ostean, egokitzat jotzen dituen neurri zuzentzaileak eska ditzan. Kasu guztietan indarreko legedian ezarritako prozedurari jarraitu beharko zaio.

107. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinen gaineko lurzati- eta eraikuntza-ekintzak

Ez da landa-lurra bereizi edo banatzeko lizentziarik emango, jada dauden nekazaritzako ustiategiak handitu eta hobetzeko izan ezean.

Lurzoru Urbanizaezinean eraikitzeko aukera funtsean mugatuta dago. Lurzoru Urbanizaezintzat jotako lurzoruaren duen gune bakoitzean 108tik 112ra bitarteko artikuluetan berariaz zehazten diren eraikuntza-ekintzak, 113tik 116ra bitarteko artikuluetan eraikuntza-mota bakoitzerako ezarritako muga, baldintza eta ordenantza partikularrik betetzen dituztenak, baino ez dira onartuko.

108. artikulua.- Natura-interesagatik bereziki babestu beharreko lurzoru urbanizaezina

Beren natura-ezaugarriak direla eta, bereziki babestu behar diren Laguardiako udal-mugarteko eremuek lurzoru hori osatzen dute. II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan mugatuta daude, eta hurrengo eremuei dagozkie:

- Kantabriako mendilerroa - Toloño

Natura- eta paisaia-balio handiko gunea, Natura 2000 Europako Sarearen barnean Erkidegorako Garrantzitsua den Lekutzat (EGL) proposatutakoa; Hegaztientzako Kontserbazio Bereziko gunea (ZEPA).

- Laguardiako aintzirak

- Zonas adscritas al patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico.

En su caso, y respetando las regulaciones de uso correspondientes a estas calificaciones y condicionantes superpuestos, podrán realizarse Planes Especiales para la mejor regulación y puesta en valor de las características naturales (fauna y flora), ambientales, paisajísticas, histórico-arqueológicas, agrícolas, ganaderas y forestales que presenta el Suelo No Urbanizable de Laguardia.

Artículo 106.- Regulación de usos en el Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable se destinará básicamente a la conservación y protección de los elementos naturales de interés, la flora, la fauna y el paisaje, de forma que no se produzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural, y, así mismo, a la explotación agrícola, ganadera y forestal de los terrenos, siempre que dichas actividades respeten y garanticen de forma razonable al objetivo anterior.

En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los usos y actividades propios del Suelo Urbano o Urbanizable (tanto los industriales como los de vivienda, residencia colectiva, etc.) o cualquier otro tipo de actuación que afecte o degrade las cualidades paisajísticas, ecológicas o productivas del medio rural.

Sobre el Suelo No Urbanizable se admiten de forma excepcional y con las limitaciones impuestas específicamente en cada caso:

- El uso residencial o en edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculada a la explotación agropecuaria del suelo.
- Actividades de utilidad pública o interés social que sea imprescindible emplazar en el medio rural siempre que su incidencia sobre el medio físico o sobre la estructura urbanística del municipio no aconseje proceder de forma previa a la modificación o revisión de las presentes Normas Subsidiarias.
- Las instalaciones agropecuarias y forestales cuya producción guarde una relación directa con los terrenos sobre los que se asientan.

El Ayuntamiento podrá admitir con carácter excepcional la implantación en Suelo No Urbanizable de actividades y usos no previstos específicamente pero que por sus características sean de imposible localización en suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar. A estas actividades debe de aplicarse la excepción establecida para las actividades de utilidad pública o interés social.

En todo caso, y dejando a salvo el carácter excepcional de su concesión, la implantación de cualquiera de estas actividades en el medio rural deberá de ir precedida de un estudio pormenorizado de las condiciones de localización, accesibilidad, aparcamiento, saneamiento, tratamiento arquitectónico, integración ambiental y respeto paisajístico, con el fin de que el Ayuntamiento exija, previos los informes pertinentes, las medidas correctoras que estime oportunas. En todos los casos se deberá seguir el procedimiento establecido en la legislación vigente.

Artículo 107.- Acciones parcelatorias y edificatorias sobre Suelo No Urbanizable

No se otorgarán licencias de segregación o división en terrenos rurales cuando su fin no vaya destinado a la ampliación y mejora de explotaciones agrarias existentes.

En el Suelo No Urbanizable queda sustancialmente restringida la posibilidad de edificar. Únicamente serán admisibles dentro de cada una de las zonas en las que se ha calificado el Suelo No Urbanizable aquellas acciones edificatorias que expresamente se detallan en los artículos 108 a 112 y que cumplieren las limitaciones, condicionantes y ordenanzas particulares establecidas para cada tipo de edificación en los artículos 113 a 116.

Artículo 108.- Suelo No Urbanizable de Protección Especial por su Interés Naturalístico

Constituyen este suelo los ámbitos del T.M. de Laguardia que por sus características naturalísticas deben ser objeto de una protección especial. Se delimitan en los planos número s II.2.1 a II.2.6 y corresponde a los siguientes ámbitos:

- Sierra de Cantabria y Toloño

Zona de alto valor naturalístico y paisajístico propuesta como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) dentro de la Red Europea Natura 2000, así como Zona de Especial Conservación para las Aves (ZEPA).

- Lagunas de Laguardia.



Aintzira-sistema, El Prao de la Paul, Carralogoño, Carravalseca eta Muscoko aintzirek osatutakoa, Biotopo babestua izendatutakoa (255/1998 dekretua).

Erkidegorako Garrantzitsua den Lekutzat (EGL) proposatutako gunea, eta RAMSAR Hitzarmenaren "Nazioartean Hegaztientzako Garrantzitsuak diren Hezeguneeen" zerrendan sartutakoa.

- Ebro ibaia.

Erkidegorako Garrantzitsua den Lekutzat (EGL) proposatutako gunea.

- Lasernako abariztia.

LAgEn zerrendan sartutako eta Ingurumen-arloan sentikorra den Gunetzat jotako Natura-intereseko arloa.

Lurzoru horien gainean debekatuta daude jolas intentsibo, nekazaritza, berotegi, nekazaritza-industria, aterakuntza-jarduera, zabortegei eta hondakindegien erabilerak eta mota guztietako eraikinak eta instalazioak, gunehorietan derrigorrean eta halabeharrez kokatu beharreko onura publikoko edo interes sozialekoak izan ezik.

109.- artikulua.- Ibaiak eta errekek babesteko lurzoru urbanizaezina

EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren barnean Laguardiako udal-mugartean dauden ur-laster edo ubide naturalen ertzetan ezarritako babes-zerrendek lurzoru hori osatzen dute. II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan adierazita daude, eta honakoak dira:

- Ebro ibaia: 100 metroko zerrenda, ezkerreko ertzean dagoena.

- San Gines erreka: 30 metroko zerrendak, bi ertzetan daudenak.

- San Julian, Uneba, Morales, Del Valle, Rioseco edo San Pedro eta Rubialgas errekek: 15 metroko zerrendak, bi ertzetan daudenak.

- Kantabriako mendilerroa – Toloñoko natura-intereseko gunean sartutako erreken ertzetarako, babes-zerrendak 50 metrokoak izango dira bi ertzetan, gunehorrek antolamenduari buruzko agiri espezifikorik ez duen bitartean.

Lurzoru horien gainean debekatuta dago jatorrizko lurra aldatzea dakarren edozein esku-hartze, eraikin, lurrak euste eta lurberdinketa, bidezko arloko araudiaren arabera gauzatutako nekazaritza eta basoko lanei eta azpiegituren herri-lan eta instalazioei dagozkienak izan ezik (EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze LAg).

Ur-isurketen kasuan eta adar-arroa 1 km<sup>2</sup>-koa baino txikiagoa duten ur-lasterren kasuan, Uren Legeak ezarritako babes-arabidea aplikatuko da.

110. artikulua.- Komunikazio-sareak eta azpiegiturak babestu edota gordetzeko lurzoru urbanizaezina

Laguardiako udal-mugarte osoan dauden edo aurreikusita dauden errepide nagusietan kokatutako lur-zerrendek lurzoru hori osatzen dute. II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan adierazita daude, eta hurrengoak dira:

- 50 metroko zabalera duten zerrendak, A-124, A-2124, A-3210, A-3216, A-3218, A-3226, A-3228, A-4201, A-4202, A-4207 eta A-4208 errepideen bi aldeetan daudenak.

- 100 metroko zabalera duten zerrendak, etorkizunean egingo den A-124 saihesbideak Laguardiatik pasatzean gutxi gorabehera izango duen ibilbidearen bi aldeetan egongo direnak.

Halaber, lurzoru horretan 10 metroko zabalera duen babes-igaro-bidea sartzten da, Miranda-Iruña-Zaragoza oliobideak Laguardiako udal-mugartetik pasatzean duen ibilbidean zehar.

Lurzoru horien gainean debekatuta daude bidezko arloko araudiak ez datozen eraikuntza-ekintzak eta luraren jatorrizko ezaugarriak aldatzea dakarten esku-hartzeak (Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko Foru Araua eta Oliobideen Arloko Araudia).

111. artikulua.- Berriztatu beharreko baso-guneak eta akuiferoak babesteko lurzoru urbanizaezina

Aurreko babes-mailetan sartu ez arren, aldapa handiak eta substratu ahulak dituzten muino eta sakanetan egoteagatik bereziki babestu behar diren lurrek lurzoru hau osatzen dute; lur horiek +600 metroko kotatik gora daude, eta Mediterraneoako sasiaren berezkoa den zuhaixka-formako landare naturalek estaltzen dituzte. Landare horien arte-

Sistema lagunar, constituido por las lagunas de El Prao de la Paul, Carralogoño, Carravalseca y Musco, declarado Biotopo Protegido. (D.255/1.998).

Zona propuesta como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) e incluida dentro de la lista de Humedales de Importancia Internacional para Aves del Convenio RAMSAR.

- Río Ebro.

Zona propuesta como lugar de Interés Comunitario (LIC).

- Coscojal de Laserna.

Área de Interés Naturalístico incluida en el listado de las DOT y catalogado como Zona Ambientalmente Sensible.

Sobre estos suelos quedan prohibidos los usos de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, escombreras y vertederos y todo tipo de edificaciones e instalaciones, salvo aquellas de utilidad pública o interés social cuya ubicación sea necesario e inevitable emplazar en estas zonas.

Artículo 109.- Suelo No Urbanizable de Protección de Ríos y Arroyos

Constituyen este suelo las franjas de protección previstas a lo largo de las márgenes de los cursos de agua o cauces naturales existentes en el T.M. de Laguardia en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Quedan señaladas en los planos II.2.1 a II.2.6 y son las siguientes:

- Río Ebro: franja de 100 metros a lo largo de su margen izquierda.

- Arroyo de San Ginés: franjas de 30 metros a cada lado de sus márgenes.

- Arroyos de San Julián, Uneba, Morales, Del Valle, Rioseco o San Pedro y Rubialgas: franjas de 15 metros a cada lado de sus márgenes.

- Para las márgenes de los arroyos inscritos en la zona de interés naturalístico de la Sierra de Cantabria-Toloño, y en tanto esta zona no disponga de documento específico de ordenación, las franjas de protección serán de 50 metros a cada lado de sus márgenes.

Sobre estos suelos queda prohibida cualquier intervención de alteración del terreno natural, edificación, contención y explanación de tierras, salvo las relativas a las labores agroforestales y a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras según la regulación sectorial correspondientes. (PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV).

Para el resto de escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor a 1 km<sup>2</sup> será de aplicación el régimen de protección establecido en la Ley de Aguas.

Artículo 110.- Suelo No Urbanizable de Protección y/o Reserva para Redes de Comunicaciones e Infraestructuras

Constituyen este suelo franjas de terreno dispuestas a lo largo de las principales carreteras, existentes o previstas, del término municipal de Laguardia. Quedan señaladas en los planos II.2.1 a II.2.6 y son las siguientes:

- Franjas de 50 metros de ancho a cada lado de las carreteras A-124, A-2.124, A-3.210, A-3.216, A-3.218, A-3.226, A-3.228, A-4201, A-4.202, A-4.207 y A-4.208.

- Franjas de 100 metros de ancho a cada lado del trazado de carácter orientativo previsto para la futura variante de la A-124 a su paso por Laguardia.

Asimismo, se incluye en este suelo un corredor de protección, de 10 metros de anchura, a lo largo del trazado del oleoducto Miranda-Pamplona-Zaragoza en su travesía por el T.M. de Laguardia.

Sobre estos suelos quedan prohibidas las acciones edificatorias y las intervenciones de alteración de las condiciones naturales del terreno que no se ajusten a las regulaciones sectoriales correspondientes. (Norma Foral de Carreteras del T.H. de Álava y Regulación Sectorial sobre Oleoductos).

Artículo 111.- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas Forestales a Restaurar y de Protección de Acuiferos

Constituyen este suelo los terrenos de T. M. de Laguardia no incluidos en los anteriores niveles de protección pero que deben ser objeto de protección especial por corresponder a cerros y barrancos con pendientes elevadas y sustrato frágil, situados sensiblemente por encima de la cota +600, cubiertos por vegetación arbustiva de ca-

an garrantzi handiko eta mota askotako landare-espezieak daude, zenbait kasutan artadiz betetako zuhaitz-guneak daudela. Eremu horiek faunarako oso babesleku garrantzitsua izateaz gain, gizakiaren eragin nabarmena jaso duen eskualde horren (Arabako Errioxa, alegia) paisaia-multzoan garrantzi handia eta espezifikoa daukate, oro har nekazaritza-paisaiaren multzotik irla gisa azaleratzean ikusgai baitaude, eta paisaiaren zorrotasun geometrikoa eta kromatikoa apurten baitituzte, hori dibertsifikatzen nabarmen laguntzen dutela. Horregatik guztiagatik, oso garrantzitsua da horiek irautea eta gaur egun dauden moduan kontserbatzea.

Gainera, lur horiek Kantabriako mendilerroa – Toloñoren hegalean kokatutako gune altuetan daudenez, akuiferoak kutsatzeko arriskua duten gunetzat jotzen dira.

Eremu horiek guztiak II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan adierazita daude, eta Arabako Lurralde Historikoko Arau Subsidiarioetarako egindako ingurune fisikoaren azterlanean B gunetzat kalifikatutako guztiak bat datoz neurri handian.

Lurzoru horien gainean debekatuta daude jolas intentsibo, nekazaritza, berotegi, nekazaritza-industria, aterakuntza-jarduera, zabortegei eta hondakindegien erabilerak eta mota guztietako eraikinak eta instalazioak, gune horietan derrigorrean eta halabeharrez kokatu beharreko onura publikoko edo interes sozialekoak izan ezik.

112. artikulua.- Berriztatu beharreko baso-guneak babesteko lurzoru urbanizaezina

Aurreko babes-mailetan sartu ez arren, aldapa handiak eta substratu ahulak dituzten muino eta sakanetan egoteagatik bereziki babestu behar diren lurzoru hau osatzen dute; lur horiek +600 metroko kotatik behera daude, eta Mediterraneoko sasiaren berezkoa den zuhaixka-formako landare naturalek estaltzen dituzte. Landare horien artean garrantzi handiko eta mota askotako landare-espezieak daude, zenbait kasutan artadiz betetako zuhaitz-guneak daudela. Eremu horiek faunarako oso babesleku garrantzitsua izateaz gain, gizakiaren eragin nabarmena jaso duen eskualde horren (Arabako Errioxa, alegia) paisaia-multzoan garrantzi handia eta espezifikoa daukate, oro har nekazaritza-paisaiaren multzotik irla gisa azaleratzean ikusgai baitaude, eta paisaiaren zorrotasun geometrikoa eta kromatikoa apurten baitituzte, hori dibertsifikatzen nabarmen laguntzen dutela. Horregatik guztiagatik, oso garrantzitsua da horiek irautea eta gaur egun dauden moduan kontserbatzea.

Eremu horiek guztiak II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan adierazita daude, eta Arabako Lurralde Historikoko Arau Subsidiarioetarako egindako ingurune fisikoaren azterlanean C gunetzat kalifikatutako guztiak bat datoz neurri handian.

Lurzoru horien gainean debekatuta daude jolas intentsibo, nekazaritza, berotegi, nekazaritza-industria, aterakuntza-jarduera, zabortegei eta hondakindegien erabilerak eta mota guztietako eraikinak eta instalazioak, gune horietan derrigorrean eta halabeharrez kokatu beharreko onura publikoko edo interes sozialekoak izan ezik.

113. artikulua.- Nekazaritza-intereseko guneak babesteko lurzoru urbanizaezina

Babes-arabide berezi bati atxikita ez dauden eta beren kokapen-ezaugarriengatik (Ebro ibaiaren eta +700 metro inguruko kotaren artean daude) nekazaritza-aprobetxamendurako ezaugarri egokiak dituzten Laguardiako UMko gainerako eremu guztiek lurzoru hau osatzen dute. Lurzoru hori II.2.1etik II.2.6ra bitarteko planoetan mugatuta dago.

Lurzoru horren gainean baztertuta daude hiri-lurzoruaren edota lurzoru urbanizagarriaren berezko erabilerak. Nekazaritzako ustiatzei lotutako eraikinak eta instalazioak eta onura publikokoak eta interes sozialekoak baino ez dira baimenduko.

Izan ere, lurrak mugitzea, instalazioak ezartzea edo eraikinak eraikitzea dakarten erabilerak eta jarduerak bakarrik baimenduko dira, 114tik 116ra bitarteko artikuluetan ezarritako baldintzak betetzen direnean.

Nekazaritza-intereseko guneak babesteko lurzoru urbanizaezinen gaineko erabilera eta jarduera baldintzatuak hurrengoak izango dira, besteak beste:

- Gunearen osotasuna babesteko beharrezkoak diren lur-mugimenduak.
- Mendi-ibilaldietarako seinalizazio-elementuak.
- %12tik beherako aldapak dituzten baso-pistak.
- Nekazaritzako ustiatzei lotutako eraikinak eta instalazioak.
- Nekazaritza-pabiloia edo pabiloien multzoa (115. artikuluan ezarritako baldintza partikularren arabera).

rácter natural característica del matorral mediterráneo, con una gran riqueza y diversidad de especies vegetales, que en algunos casos presentan incluso áreas arboladas de encinar. Estos ámbitos, además de ser un refugio muy importante para la fauna, tienen un gran peso específico en el conjunto paisajístico de una comarca fuertemente antropizada como es Rioja Alavesa, puesto que en general son visibles, al emerger a modo de islas en el conjunto del paisaje agrícola, y rompen la rigidez geométrica y cromática del mismo, contribuyendo de forma notable a su diversificación. Por todo ello es muy interesante su permanencia y conservación en su estado actual.

Además, confluye sobre estos terrenos la circunstancia añadida de que, al enclavarse en zonas altas al pie de la Sierra de Cantabria-Toloño, se configuran como zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Todos estos ámbitos quedan señalados en los planos II.2.1 a II.2.6 y coinciden sensiblemente con las zonas calificadas como Zonas B en el estudio del medio físico realizado para las Normas Subsidiarias del Territorio Histórico de Álava.

Sobre estos suelos quedan prohibidos los usos de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, escombreras y vertederos y todo tipo de edificaciones e instalaciones, salvo aquellas de utilidad pública o interés social cuya ubicación sea necesario e inevitable emplazar en estas zonas.

Artículo 112.- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas Forestales a Restaurar

Constituyen este suelo los terrenos de T. M. de Laguardia no incluidos en los anteriores niveles de protección pero que deben ser objeto, así mismo, de protección especial por corresponder a cerros y barrancos con pendientes elevadas y sustrato frágil, situados sensiblemente por debajo de la cota +600, cubiertos por vegetación arbustiva de carácter natural característica del matorral mediterráneo, con una gran riqueza y diversidad de especies vegetales, que en algunos casos presentan incluso áreas arboladas de encinar. Estos ámbitos, además de ser un refugio muy importante para la fauna, tienen un gran peso específico en el conjunto paisajístico de una comarca fuertemente antropizada como es Rioja Alavesa, puesto que en general son visibles, al emerger a modo de islas en el conjunto del paisaje agrícola, y rompen la rigidez geométrica y cromática del mismo, contribuyendo de forma notable a su diversificación. Por todo ello es muy interesante su permanencia y conservación en su estado actual.

Todos estos ámbitos quedan señalados en los planos II.2.1 a II.2.6 y coinciden sensiblemente con las zonas calificadas como Zonas C en el estudio del medio físico realizado para las Normas Subsidiarias del Territorio Histórico de Álava.

Sobre estos suelos quedan prohibidos los usos de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, escombreras y vertederos y todo tipo de edificaciones e instalaciones, salvo aquellas de utilidad pública o interés social cuya ubicación sea necesario e inevitable emplazar en estas zonas.

Artículo 113.- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas de Interés Agrícola

Constituyen este suelo el resto de los ámbitos del T.M. de Laguardia no adscritos a un régimen especial de protección y que por sus condiciones de localización entre el Río Ebro y la cota aproximada +700 presentan características adecuadas para su aprovechamiento agrícola. Queda delimitado en los planos II.2.1 a II.2.6.

Sobre este suelo quedan excluidos los usos propios del suelo urbano y/o urbanizable. Tan sólo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias y las de utilidad pública e interés social.

Concretamente, sólo se permitirán usos y actividades que impliquen movimientos de tierras, implantación de instalaciones o construcción de edificios, cuando se cumplimenten las condiciones establecidas en los artículos 114 a 116.

Los usos y actividades condicionados sobre suelo No Urbanizable de Protección de Zonas de Interés Agrícola serán, en otros, los siguientes:

- Movimientos de tierras que sean necesarios para proteger la integridad del propio espacio.
- Elementos de señalización del senderismo.
- Pistas forestales con pendientes inferiores al 12%.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias.
- Pabellón o agrupación de pabellones agrícolas. (Según las condiciones particulares establecidas en el artículo 115).

- Mahastizaintza- eta ardogintza-arloko nekazaritza-industriak, titularraren ustiategiari edo ustiategi-multzo bati lotutakoak, eta udalerrian edo eskualdean daudenak.

- Ardo-egileen upategiak, banakako titulartasuneko zein titular-tasun partekatuko nekazaritzako ustiategi bati lotuta daudenak eta Arabako Lurralde Historikoko Nekazaritzako Ustiategien Erregistroan erregistratuta egon behar direnak.

- Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

- Sarbide libreko turismo-kanpamentuak, Merkataritza eta Turismo Sailaren martxoaren 16ko 41/1981 Dekretuaren 2.a) artikuluan zehaztutakoak.

- Etxebizitza bakarreko edo biko eraikinak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei zuzenean lotutakoak.

- Etxolak (116. artikuluan ezarritako baldintza partikularren arabera).

114. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko eraikuntza-erabilerei eta jardueri esleitutako hirigintza-parametroak

1. Lurzoru urbanizaezineko eraikuntza-erabilerek eta jarduerak hirigintza- eta eraikuntza-arloko parametro hauek bete beharko dituzte:

- Nekazaritza-biltegiak eta eraikinak, lur-erabilerekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiategiei lotutakoak.

- Eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neur-tuta.

- Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan-unitateri) dagokiena, 114. artikuluan finkatutako estandarren arabera.

- Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 3.000 m.

- Gehienezko okupazioa: Partzela hartzailearen %70.

- Gehienezko solairu kopurua: 2.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m.

- Mugetarainoko tartea: 5 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian ezarritakoa.

- Abeltzaintzako ustiategietarainoko tarte bereziak: kontsumorako erabiliko ez diren ur-lasterretaraino eta putzuetaraino: 50 m. Hornidurako putzuetaraino eta iturburuetaraino, eta babestutako gu-neetaraino: 200 m.

- Ardo-egileen upategiak:

- Eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neur-tuta.

- Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan-unitateri) dagokiena, 114. artikuluan finkatutako estandarren arabera.

- Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 3.000 m.

- Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen %70.

- Gehienezko solairu kopurua: 2.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 10 m.

- Mugetarainoko tartea: 5 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian ezarritakoa.

- Abeltzaintzako ustiategietarainoko tarte bereziak: kontsumorako erabiliko ez diren ur-lasterretaraino eta putzuetaraino: 50 m. Hornidurako putzuetaraino eta iturburuetaraino, eta babestutako gu-neetaraino: 200 m.

- Mintegiak eta berotegiak:

- Gehienezko okupazioa: %80.

- Mugetarainoko tartea: 2 m.

- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian ezarritakoa.

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

- Bodegas de cosechero, que son aquellas vinculadas a una explotación agrícola ya sea de titularidad individual o compartida, debiendo estar inscritas en el Registro de Explotaciones Agrarias del Territorio Histórico de Álava.

- Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social.

- Campamentos de turismo de libre acceso, definidos en el artículo 2.a) del Decreto 41/1.981, de 16 de marzo, del Departamento de Comercio y Turismo.

- Edificios de una o dos viviendas vinculados directamente a explotaciones agropecuarias.

- Casetas (según las condiciones particulares establecidas en el artículo 116).

Artículo 114.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas en suelo no urbanizable

1. Los usos y actividades constructivas en Suelo No Urbanizable deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

- Almacenes agrícolas y edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados en el artículo 114.

- Superficie mínima de parcela receptora: 3.000 m.

- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura a cornisa y/o alero: 8 m.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a caminos rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas: A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m. A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

- Bodegas de cosechero:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados en el artículo 114.

- Superficie mínima de parcela receptora: 3.000 m.

- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura a cornisa y/o alero: 10 m.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas: A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m. A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

- Viveros e Invernaderos:

- Ocupación máxima: 80%

- Separación a linderos: 2 m.

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

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Mahastizaintza- eta ardogintza-arloko nekazaritza-industriak:
  - Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtuta.
    - Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.
    - Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen %40.
    - Gehienezko solairu kopurua:
      - Pabiloietan: 10 m.
      - Eraikin adierazgarrian: 14 m., gehienez, oinplanoaren azalera osoaren 3/1ean; baldintza tekniko edo estetikoengatik justifikatu beharrekoak.
    - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera:
      - Pabiloietan: ardoa egiteko beharrezkoa dena.
      - Eraikin adierazgarrian: 10 m, gehienez, justifikatu beharreko salbuespenezko kasuetan izan ezik.
    - Mugetarainoko tartea: 10 m.
    - Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.
      - Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.
      - Lur-erabilerekin zerikusirik ez duten eta nekazaritzako ustiatzegei lotuta dauden eraikinak, arrain-haztegiak, eta nekazaritzako ustiatzegei eta artisau-nekazaritzako industrian lortutako produktuak ustiatzen dituzten nekazaritza-industriak.
        - Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
        - Lotutako azalera: 2.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
        - Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen %50.
        - Gehienezko solairu kopurua: 1.
        - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: librea.
        - Mugetarainoko tartea: 10 m.
        - Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.
          - Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.
          - Familia bakarreko eraikinak, funtzionalki nekazaritzako ustiatzegei bati lotutakoak.
            - Eraikin-motak:
              - Etxebizitza bateko edo biko etxe isolatuak.
              - Nekazaritza-eraikinari lotutako etxe elkarri atxikiak, etxebizitza batekoak zein bikoak.
            - Etxebizitza bakoitzari lotutako gehienezko azalera:
              - Lehenengo etxebizitza: 0,50 ULU<sub>ri</sub> (urteko lan-unitateri) dagokiena, 116. artikuluan finkatutako estandarren arabera.
              - Gainerako etxebizitzak: ULU bati (urteko lan-unitateri) dagokiona, etxebizitza bakoitzeko.
      - Eraikigarritasuna: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtuta.
        - Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 3.000 m<sup>2</sup>.
        - Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen %10.
        - Gehienezko solairu kopurua: 2.
        - Erlaitzera edo teilatu-hegalera bitarteko gehienezko garaiera: 7 m.
        - Mugetarainoko tartea: 5 m.
        - Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.
          - Landa-bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian ezarritakoa.
            - Landa-ingurunean kokatu beharreko onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak:
              - 1, 2, 5, 6 eta 7 zenbakietako guneetan kokatutako eraikinak: librea.
    - Errepideetako elementu funtzionalak, osasun-sorospeneko postuak:
      - Eraikigarritasuna: librea.
      - Lotutako gutxieneko azalera: librea.
      - Okupazioa: librea.
      - Solairu kopurua: 1.
      - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehienezko garaiera: librea.
      - Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoa.
      - Mugetarainoko tartea: 4 m.
- Industrias agrarias vitivinícolas:
  - Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado sobre la parcela receptora.
    - Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m<sup>2</sup>.
    - Ocupación máxima: 40% de la parcela receptora.
    - Número máximo de plantas:
      - En pabellones: 10 m.
      - En edificio representativo: Hasta 14 m en 1/3 de la superficie total de planta, a justificar por condiciones técnicas o estéticas.
    - Altura máxima a cornisa y/o alero:
      - En pabellones: la que necesite el proceso de elaboración.
      - En edificio representativo: Hasta 10 m salvo casos excepcionales a justificar.
    - Separación a linderos: 10 m.
    - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
      - Separación a caminos rurales: 5 m.
      - Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria.
        - Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
        - Superficie vinculada: 2.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
        - Ocupación máxima: 0,50 % de la parcela.
        - Número máximo de plantas: 1
        - Altura máxima a cornisa y/o alero: libres
        - Separación a linderos: 10 m.
        - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
          - Separación a caminos rurales: 5 m.
          - Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
            - Tipos edificatorios:
              - Casas aisladas de una o dos viviendas.
              - Casas adosadas al edificio agrario, de una o dos viviendas.
    - Superficie máxima vinculada a cada vivienda:
      - Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el artículo 116.
      - Restantes viviendas: la correspondiente a una U.T.A. por vivienda.
  - Edificabilidad: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la parcela receptora.
    - Superficie mínima de parcela receptora: 3.000 m<sup>2</sup>.
    - Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
    - Número máximo de plantas: 2
    - Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.
    - Separación a linderos: 5 m.
    - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
      - Separación a caminos rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
        - Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
          - Edificaciones ubicadas en las Zonas 1, 2, 5, 6 y 7: libre.
  - Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:
    - Edificabilidad: libre.
    - Superficie mínima vinculada: libre.
    - Ocupación: libre.
    - Número de plantas: 1
    - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
  - Separación a carreteras: las establecidas por la DFA.
  - Separación a linderos: 4 m.

## - Gainerako eraikinak:

- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup> partzela bakarrean.
- Gehienezko okupazioa: %10.
- Gehienezko solairu kopurua: 2.
- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehienezko garaiera: 7 m.
- Mugetarainoko tartea: 10 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.

## - Errepideetako zerbitzuguneak:

- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Lotutako gutxieneko azalera: 5000 m<sup>2</sup> partzela bakarrean.
- Eraikinek eta markesinek estalitako gehienezko azalera: %20
- Gehienezko solairu kopurua: 3.
- Erlaitzera edo teilatu-hegalera bitarteko gehienezko garaiera: 10 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.
- Mugetarainoko tartea: 10 m.

2. Aurreko puntuan adierazitako parametroak hirigintza-erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke partzela batean, baldin eta guztira gehienezko muga hauek betetzen badira:

- Nekazaritzako edo abeltzaintzako ustategiei lotutako erabilerak:

- Eraikigarritasuna: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> partzela hartzailearen gainean neurtuta.
- Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen %80.

• Onura publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioei lotutako erabilerak.

- Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Gehienezko okupazioa: %20

- Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

3. Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

a) Errepideetako zerbitzuguneetarako plan berezia idatzi behar da.

Onura publikoko edo interes sozialeko eraikinetarako Lurzoruaren Legean ezarritako izapidea behar da.

b) %12tik gorako aldapa duten lurretan egin beharreko proiektu teknikoetan, lurra mugitu behar izanez gero, azterketa teknikoak sartu behar dira; hain zuzen ere, luraren egonkortasunerako eta higikortasunerako eragin kaltegarririk ez dela izango ziurtatzen duten azterketa teknikoak.

c) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak:

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

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

d) Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo narriatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako lizentzia eman aurretik, baimen hau aurkeztu behar da: Jabari Publiko Hidraulikoaren Arautegiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

e) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak ahalik eta gehien gutxitzea eta lehengoratzzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu behar da.

f) Ur-ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, baldintza hau bete behar da, obra horiek arrain-espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarririk ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkeztea. Bestela, albo-bideak edo eskalak eraiki behar dira, neurri zuzentzaile gisa.

g) Gerta daiteke arkeologia-, paleontologia-, mineralogia-, historia-edota, oro har, geologia- edo kultura-aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten guneetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duten Erakunde edo Entitateak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta planeamendu-egoera berrira

## - Resto de edificaciones:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
- Ocupación máxima: 10%
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales: 5 m.

## - Áreas de servicio de carreteras:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima vinculada: 5000 m<sup>2</sup> en parcela única.
- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%
- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales: 5 m.
- Separación a linderos: 10 m.

2. Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.

- Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.

• Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:

- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 20%

- Áreas e Servicio: las señaladas en el punto anterior.

3. Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Las Áreas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial.

Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en la Ley de Suelo.

b) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

c) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

d) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

e) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

f) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

g) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del

egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrako ia teagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea du ten entitate edo erakundeei.

h) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur-eremu bat gune jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

i) Turismoko kanpalekuen kasuan, kanpaldietako beharrian ko lektiboak betetzea helburu duten eraikinak baino ez dira baimendu ko. Debeatuta daude gainerako guztiak, besteak beste, bide bereziak eskatzen dituzten eraikin garraia garriak (moduluak edo mobilhome-ak).

Salerosketa bidez edo partzelaren gaineko erabilera- eta gozamen-eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurra edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpalekutzat edo kanpintzat hartuko.

4. Familia-etxebizitzako eraikinetan eta nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen-prozesuei lotutakoetan, baldintza espezifiko hauek hartuko dira kontuan:

a) Eraikin baten obretarako baimena eta lizentzia eskatzen direnean, ustiatzeko titularrak edo etxebizitza izango denaren erabiltzaileak honako agiriok aurkeztuko ditu:

- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiatzea Arabako Nekazaritza-ustiatzearen Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena.

- Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak bereari onartzea.

Ustiatzeagiri atxikitako partzela oro, zonifikazioa edozein dela ere, lotutako gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

- Familia-etxebizitza eraikitzen bada, etxebizitzaren erabiltzaile izango denaren izena eta gaur egungo etxebizitzari emango zaion erabilera.

b) Lur-azaleraren edo abelburuen estandarrek urteko lan-unitate bakoitzeko, ustiaketa-motaren arabera, honakoak izango dira:

- Baso-ustiaketa: 25 hektarea.

- Nekazaritza-ustiaketa, eta lurzorua erabilerari lotutako abeltzaintza-ustiaketa:

- Bazka-laboreak eta lekaleak: 15 hektarea.
- Abeltzaintza-ustiaketarako belardia: 8 hektarea.
- Fruta-arbolak: 8 hektarea.
- Berotegiak, mintegiak: 3 hektarea.

- Lurzorua erabilerari lotuta ez dagoen abeltzaintza-ustiaketa.

- Txerri-azienda: 20 txerrama.

- Esetarako behi-azienda: 15 esnetarako behi.
- Haragitarako behi-azienda: 15 abelburu heldu.
- Zaldi-azienda: 28 behor.
- Ardi eta ahuntz-azienda: 100 abelburu.
- Bestelako ugaztun batzuk: 200 abelburu.
- Hegaztiak: 400 abelburu.
- Erlauntzak: 300 unitate.

Ustiaketa mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago denean, urteko lan-unitateen kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak batuko dira.

c) Ustiatze batean hainbat eraikin eraikitzen direnean, eska daitkeen urteko lan-unitateen gehienezko kopurua bete behar gehien dituen eraikinari dagokiona izango da.

d) Honako eraikuntza hauek ustiatzearen beste partzela batzuei atxikitzea izango dute, beste udalerririk batean egonda ere: nekazaritza-biltegiak, lurra erabilerarekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiatzeagiri lotutako eraikinak, eta lurra erabilerarekin zerikusia duen nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiatze bati lotutako etxebizitzak.

Horrelakoetan, obretarako lizentzia eman aurretik, Jabetza-erregistroan idatzi beharko da eragindako partzelek eraikin berriekiko duten lotura eta partzela horietan erabilera agortua eraikitzeko ezintasuna. Horretarako, oharpenaren kopia baino ez da aurkeztu behar.

planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

h) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

i) En el caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda a medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

4. En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación o el usuario de la futura vivienda presentará la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita la explotación agraria que justifica la edificación en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar, nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.

- Explotación agrícola, y explotación ganadera ligada al uso del suelo:

- Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.
- Pradera de explotación ganadera: 8 has.
- Frutales: 8 Has.
- Invernaderos, viveros: 3 Has.

- Explotación ganadera no ligada al uso del suelo:

- Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.
- Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.
- Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.
- Equino: Equivalente a 28 yeguas.
- Ovino y caprino: 100 animales.
- Otros animales mamíferos: 200 animales.
- Aves: 400 animales.
- Colmenas: 300 unidades.

Quando la explotación sea mixta o presente varios cultivos el número de U.T.A. totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

c) Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones, el número máximo de U.T.A. exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

d) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obra se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

e) Lurraren erabilerarekin zerikusirik ez duen abeltzaintzako ustategi bati lotutako etxebizitza beste partzela batean kokatu ahal izango da, beste udalerrri batean egonda ere, betiere, ustategitik 500 metrora baino gehiagotara ez badago.

Horrelakoetan, aurreko paragrafoan adierazi bezala jardungo da, eta etxebizitzaren partzela abeltzaintza-ustategiari lotuko zaio.

f) Nekazaritzako ustategiei eta onura publikoko zein interes sozialeko instalazioei lotutako etxebizitzak, horien partzela hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira. Beraz, eraikin horien parametroak –eraikigarritasuna, lurraren okupazioa, eta abar– erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

Abeltzaintza-instalazioetan familia-etxebizitzak baimenduko dira, betiere, etxebizitza horiek hurrengo neurriak badituzte:

- Zaldi-heztegiak: 30 zaldi, etxebizitza bakoitzeko.
- Galdi edo laneko abereen ustategiak: 30 abere, etxebizitza bakoitzeko.
- Larrugintzarako abereen haztegiak: 300 abere, etxebizitza bakoitzeko.
- Zinegetika birsortzeko abereen haztegiak: 300 ugaztun edo 600 hegazti, etxebizitza bakoitzeko.

- Txakur, katu eta hegazti apaingarriak bezalako espezieen haztegiak: 200 ugaztun edo 600 hegazti, etxebizitza bakoitzeko.

Horrelakoetan, aurreko e) paragrafoan adierazi bezala jardungo da, eta etxebizitza aipatutako ustategiari lotuko zaio.

5. Bideen zein oinezkoen sarbideak egokitzeko lanen baldintzak.

Jada dauden Sare Publikoekiko lotura partzelak aipatutako sarearekin komunean duen alde bakoitzean kokatu beharreko lotura bakarraren bidez gauzatu da, horren barnean mota guztietako adarrak, aparkalekuak, biraketa-banak eta abar konponduko direla.

Bide edo barnetik banatzeko bide horiek gune horien jatorrizko ingurumena itxuraldatu gabe ipiniko dira. Horretarako, bai erabilita-ko materialak, bai kokapena, paisaia integratuko dira, beren biguntasun, neurri txiki eta egokitzapen kromatikoaren bidez, gehienbat.

Bi sarbide-motak ekimen jardulearen konturakoak izango dira, baita horien kontserbazioa ere. Halaber, jardulearen konturakoak izango dira eragindako Sare Publikoaren egokitzapen- eta konponketalanak, baita bidezko seinaleztapena ere.

Ibilguen, areken eta lanek eragin ditzaketen gainerako elementuen funtzionamendua itxuraldatu gabe konponduko da.

#### 6. Oinarrizko azpiegituren baldintzak.

Erabilera eta eraikuntzaren azpiegitura-sare osagarri guztiek –ur horniketa, saneamendua, elektrifikazioa- derrigorrean bete beharreko Araudi espezifikoak betetzeaz gain, hurrengo baldintzak errespetatu beharko dituzte:

a) Horiek baimendu ahal izateko, osatzen duten erabilera nagusiaren lizentzia emanda egon beharko da.

b) Ezartzeko gastuak zein sare publikoetan sortzen dituenak jardulearen konturakoak izango dira.

c) Lizentzia eskatzen den uanean ezartze-lanei buruzko dokumentazioa beharrezkoa izango da. Funtzionatzeko duen autonomia, koherentzia tekniko eta hondakinak isuri aurreko arazketa-sistema frogatu beharko dira, eta kokapen zehatza finkatu beharko da.

115. artikulua.- Nekazaritza-pabiloia edo pabiloien multzoa Lurzoru Urbanizazinean erregulatzeko baldintza espezifikoak

Nekazaritza-pabiloi edo pabiloien multzoari dagozkion erabilerak eta jarduerak hurrengo baldintza espezifikoek lotuko zaizkie Nekazaritza-intereseko Guneak babesteko Lurzoru Urbanizazinean, betiere, lurzoru urbanizazinean partzelazioak egiteko ezintasuna errespetatzen bada:

a) Barnetik banatutako pabiloi bakarra, banatutako zati bakoitzak finka bakarraren gaineko banaketa horizontaleko araubidean titular-tasun ezberdina izatea baimentzen dela.

b) Pabiloi elkarrri atxikien edo isolatuen multzoa, pabiloi bakoitzak finka bakarraren gaineko banaketa horizontaleko araubidean titular-tasun ezberdina izatea baimentzen dela.

Pabiloi horien edo horietako zati batzuen erabilerak honakoak izango dira:

e) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela -situada incluso en otro municipio- siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquélla.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

f) Las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias y a las instalaciones de utilidad pública e interés social deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstas y tendrán la consideración de uso servidor de las mismas. Por tanto, sus parámetros -edificabilidad, ocupación, etc- estarán incluidos dentro del uso principal.

En las instalaciones ganaderas se permitirán las viviendas familiares siempre y cuando aquéllas tengan estas dimensiones:

- Picaderos: 30 animales de equino por vivienda.
- Explotaciones de animales de tiro o trabajo: 30 animales por vivienda.
- Criaderos de animales para peletería: 300 animales por vivienda.
- Criaderos de animales para la repoblación cinegética: 300 mamíferos o 600 aves por vivienda.

- Criaderos de animales de especies como perros, gatos, aves ornamentales, etc.: 200 mamíferos o 600 aves por vivienda.

En estos supuestos se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo e) anterior, vinculando la vivienda a la explotación servida.

5. Condiciones de las obras de acondicionamiento de accesos, viario y peatonal.

La relación con las Redes Públicas existentes se efectuará mediante una única conexión por cada frente que disponga la parcela a dicha Red, resolviéndose en su interior todo tipo de ramificaciones, aparcamientos, bandas de giro, etc.

La disposición de estos caminos o vías de distribución interior se hará sin distorsionar el medio ambiente natural de estas zonas. Para ello tanto los materiales utilizados como su disposición se integrará en el paisaje, fundamentalmente a través de su carácter blando, reducidas dimensiones y adecuación cromática.

Ambos tipos de acceso correrán a cargo de la iniciativa actuante, así como su conservación. Así mismo, correrá a cargo del actuante las obras de acondicionamiento y reparación de la Red Pública afectada y la señalización oportuna.

Se resolverá sin distorsionar el funcionamiento de cauces, cunetas y demás elementos existentes que puedan ser afectados por las obras.

#### 6. Condiciones de las infraestructuras básicas.

Todas las redes de infraestructuras auxiliares al uso y edificación -abastecimiento de agua, saneamiento, electrificación- además de cumplir la Normativa específica de obligado cumplimiento, respetarán las siguientes condiciones:

a) Para su autorización será preceptivo que haya sido otorgada la licencia del uso principal al que complementan.

b) Todos los gastos de implantación, así como los que genere en las redes públicas, sean por cuenta del actuante.

c) Será necesaria la documentación de las obras de implantación en el momento de la solicitud de la licencia, justificando su autonomía de funcionamiento, su coherencia técnica y el sistema de depuración previa al vertido de residuos, fijando su ubicación precisa.

Artículo 115.- Condiciones específicas para la regulación de un pabellón o agrupación de pabellones agrícolas en Suelo No Urbanizable

En el Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas de Interés Agrícola los usos y actividades referentes a pabellón o agrupación de pabellones agrícolas se ajustarán al siguiente condicionado específico, siempre que se respete la imposibilidad de realizar parcelaciones en suelo no urbanizable:

a) Un único pabellón dividido interiormente, permitiendo la posibilidad de que cada una de esas divisiones tenga una titularidad distinta en régimen de división horizontal sobre finca única.

b) Una agrupación de pabellones, adosados o aislados, permitiendo la posibilidad de que cada uno de esos pabellones tenga una titularidad distinta en régimen de división horizontal sobre finca única.

Los usos de estos pabellones, o parte de éstos, serán los siguientes:

1. Nekazaritzako ustiatgeiei lotutako pabiloiak.
  2. Mahastizaintza- eta ardogintza-arloko nekazaritza-industriak, titularraren ustiatgeiari edo ustiategi-multzo bati lotutakoak, eta udal-lerrian edo eskualdean daudenak.
  3. Ardo-egileen upategiak.
  4. Nekazaritza-jardueri zuzenean lotutako tailer edo enpresa txikiak, bai nekazaritza-zerbitzuetako nekazaritza-pabiloiatarako eska-tutakoak dira, lotutako bidezko finkak aurkeztu beharko direla.
- Produktu kimiko edo fitosanitarioak biltegiaratu eta banatzearekin zerikusia duten erabilera guztiak baztertuta daude.
- Mota horretako pabiloi baten jabe izateko eskatzen diren baldintzak E guneko landa-finketako nekazaritza-pabiloiatarako eska-tutakoak dira, lotutako bidezko finkak aurkeztu beharko direla.

Halaber, jabeak izan daitezke Nekazarien Gizarte-segurantzaren alta hartu duten eta ustiatzen dituzten finken errentamendu-kontra-tua aurkezten duten pertsonak, nahiz eta beren finkak ez diren. Horiek ez ezik, lurzoruko jarduerarako jardueretan (finken hondealana eta prestaketa, parralak, aurreinausketak, txertaketak eta nekazaritza-makineriako tailerra) lan egiten dutenak ere jabeak izan ahal izango dira, Gizarte-segurantzaren zein Ekonomia-jardueren gaineko Zergaren inskripzioak egunean badituzte.

116. artikulua.- Etxolen eraikuntza erregulatzeko baldintza espe-zifikoak

Etxolen eraikuntza hurrengo baldintza espezifikoei lotuko zaie, Nekazaritza-intereseko Lurzorua Babesteko Lurzoru Urbanizaezinean:

- Etxolen gehienezko azalera 40 m<sup>2</sup>-koa izango da.
- Eraikin horien partzela hartzaileak 2.000 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko aza-lera izango du.
- Eskatzaile partikularrak 10.000 m<sup>2</sup> (partzela bati edo gehiagori lotutakoak) izan beharko ditu Laguardiako udalerraren barnean, eta nekazaria dela egiaztatu beharko du.
- Etxolen gehienezko garaiera baimendua 3,5 metrokoa izango da. Leihoen gehienezko kopurua 3 izango da.
- Etxolek teilazko estalki inklinatua izan beharko dute.
- Hormak lurraren kolorekoak izango dira.
- Bide eta mugetarainoko atzeraemanguneak oro har ezarritakoak izango dira.
- Ez da utziko inolako komun-ontzien isuririk.

#### VI. TITULUA. LIZENTZIEN ERREGIMENA ETA OBREN KONTROLA

117. artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak

Lurzoruaren Legean eta Hirigintza Diziplinako Arautegian aipatutako egintzek ez ezik, honako hauek ere lizentzia behar dute:

- a) Obra txikiak izenekoak, hala nola, finken, orubeen eta lurren itxura; obretan hesiak edo babes-hesiak jartzea; estalkien eta zabaltzen konponketa; eraikuntzaren elementu osagarrien instalazioa (txabolak, aldamiok eta beste batzuk); idazkun, iragarki, errotulu, eguzki-oihal eta markesinak jartzea; eta oro har, artikuluko honek gainerako artean aipatzen ez dituen arren, eraikinen kanpoaldean edo bide publiko eta espazio libreetan burutzen diren guztiak.
- b) Obra, etxola, berotegi, upategi eta abarren eraikuntza.
- c) Eraikin aurrefabrikatuak, karabanak, roulotteak, aterpeak eta gela, ostatu edo jolastoki gisa erabil daitekeen beste edozein elementu modu iraunkorrean edo aldi baterako lurraren gainean instalatu, jarri edo kokatzea, baita inolako zimendurik jarri gabe ere.
- d) Mota guztietako lurrak ibilgailuak, makinak, materialak edo bestelako elementuak gorde edo biltegiatzeko erabiltzea.
- e) Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.
- f) Bideak eta pistak ireki edo aldatzea, nahiz eta jabetza pribatukoak izan.
- g) Baratze-mailen lur-berdinketa, mahastiak landatzeko.
- h) Zuhaitzak moztea eta suebakiak egitea.
- i) Basoak landatzea.
- j) Lur-mugimenduak eta hondakindegia sortzea.

1. Pabellones vinculados a explotaciones agrarias.
2. Industrias agrarias vitivinícolas vinculadas a la explotación del titular o a un conjunto de explotaciones situadas en el municipio o comarca.
3. Bodegas de cosechero.
4. Pequeños talleres o empresas directamente relacionadas con actividades agrícolas, bien sean almacenes de servicios agrícolas (desfonde y preparación de fincas, emparrados, prepodados, etc) o bien talleres de maquinaria agrícola.

Quedan excluidos todos los usos que se relacionan con almacén y distribución de productos químicos o fitosanitarios.

Las condiciones exigidas para poder ser propietario de uno de estos pabellones serán las mismas que las de los pabellones agrícolas en las fincas rústicas de la Zona E, debiendo presentar las correspondientes fincas vinculadas.

También podrán ser propietarios, aquellos que aún no siendo propietarios de fincas propias, estén dados de alta en la Seguridad Social Agraria y presenten el contrato de arrendamiento sobre las fincas que explota, así como aquellos que dedicándose a las actividades permitidas para dicho suelo, (desfonde y preparación de fincas, emparrados, prepodadoras, injertos y taller de maquinaria agrícola), tengan al día su inscripción tanto en la S.S. como en el I.A.E.

Artículo 116.- Condiciones específicas para la regulación de la construcción de casetas

En el Suelo No Urbanizable de Protección del Suelo de Interés Agrícola la construcción de casetas se ajustará al siguiente condicionado específico:

- La superficie máxima de las casetas será de 40 m<sup>2</sup>.
- La parcela receptora a dichas construcciones tendrá una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
- El particular solicitante deberá ser propietario de un mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, dentro del Término Municipal de Laguardia (vinculada en una o más parcelas) y acreditar la condición de agricultor.
- La altura máxima autorizada de las casetas será de 3,5 metros. El número máximo de ventanas será de 3.
- Las casetas deberán ser rematadas con cubierta inclinada de teja.
- Las paredes serán de color tierra.
- Los retranqueos a caminos como a linderos serán los establecidos con carácter general.
- No se depositarán vertidos de aparatos sanitarios de ningún tipo.

#### TÍTULO VI. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y CONTROL DE OBRAS

Artículo 117.- Actos sujetos a licencia

Junto a los actos enumerados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- a) Las denominadas obras menores, tales como las de cerramiento de fincas, solares y terrenos; colocación en obras, de vallas o cercas de protección; reparación de cubiertas y azoteas; instalación de elementos auxiliares de la construcción (barracas, andamios y otros); colocación de letreros, anuncios, rótulos, toldos, marquesinas; y, en general, todas aquellas, que no estando comprendidas entre las restantes abarcadas por el presente artículo, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías públicas y espacios libres.
- b) La construcción de obras, chabolas, invernaderos, bodegas, etc.
- c) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter permanente o provisional.
- d) El uso de todo tipo de terrenos como depósito o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
- e) La instalación de campings o áreas de acampada.
- f) La apertura o modificación de caminos y pistas, aún en el caso de ser de propiedad privada.
- g) La explanación de bancales para la plantación de viñedos.
- h) La tala de árboles y apertura de cortafuegos.
- i) La plantación de masas forestales.
- j) Los movimientos de tierras y la formación de vertederos.



k) Laboreak ateratzea eta harrobiak edo meatzeak ustiatzea.

118. artikulua.- Agiriak

Lizentzia edo udalaren onespina behar duen edozein espedientetan kasu bakoitzean indarreko lege-xedapenek eskatutako agiriez gain, hurrengoak ere eman beharko dira:

a) Hirigintza-justifikazioa: Plan edo Proiektuaren Memoriaren barnean, araudia eta indarreko planeamenduaren arabera aplikagarriak diren gainerako erabakiak zehaztuko dira, eta horiek betetzen direla justifikatuko da. Udallerri-kartografiaren gaineko 1:1.000 eskalako kokapen-plano batean, Planak edo Proiektuak aipatutako finka edo finken multzoari eragiten dioten zehazpen grafikoak islatu beharko dira.

b) Suteen aurkako babesari eta egokitzapen termiko eta akustikoari buruzko Eraikuntzako Oinarrizko Arauak betetzen direla justifikatuko da, bizitzeko egokiak diren edo jendea har dezaketeko eraikinak izatekotan.

c) Partzelaren azalera-urbanizazioaren eta ur-horniketa, saneamendu, energia elektriko eta gainerako zerbitzuen sareen ezaugarriak, baita dauden azpiegitura orokorrekin dituzten loturenak ere; bai sareak, bai loturak, Proiektuaren ondorioz sortuko diren beharri-berriak betetzeko gai direla justifikatu beharko da.

d) Planak edo Proiektuak lurra mugitzea badakar, Memorian eta planoetan gaur egun dauden profilak eta lanak egin ostean egongo direnak zehaztu beharko dira.

e) Jada dagoen eraikin bat berritzekotan, eraikinak gaur egun daukan egoerari buruzko altxamendu zehatza aurkeztu beharko da, burutu nahi diren lanak deskribatzeko behar diren agiriekin batera.

f) Erregai-andelen bat instalatzea proiektatzekotan, horren kopapena eta obra zibila burutzeko ezaugarriak zehaztu beharko dira.

g) Eraikin berria eraikitzeko, eraikin baten barnealdea berritzeko edo eraikin baten kanpoko elementuak aldatzeko lanak alde zaharrean edo herriguneetan egin nahi direnean, arazuko gainerako agiriak ez ezik, fatxada eta estalkia osatu edo aldatzeko planoak eta horiek ondoko eraikinetako elementuekin duten lotura agertzen duten planoak ere aurkeztuko dira. Eraisteko proiektuarekin batera, eraikitzeko edo barnealdea berritzeko aurkeztuko da, jada dagoen eraikinak hurre-hurreko auri-deklarazioa jaso ezean; izan ere, kasu horretan proiektuak bereizita aurkeztea onartzen da.

h) Lurzoru Urbanizaezinaren kasuan, aurreko arau orokorrek eta indarreko lege-xedapenek kasu bakoitzean eskatutako agiriez gain, hurrengoak ere eman beharko dira:

- Jada dagoen nekazaritzako ustiategi bati atxikitako eraikinak eraiki edo handitu nahi direnean, eskatzaileak ustiategiari lotutako finka guztien jabetzaren frogagiriak, jada dagoen eraikina birmoldatzea edo barnetik indartzea eragozten duten inguruabarren azalpena eta proiektuan agertutako handipenaren behararen frogagiriak eman beharko ditu.

- Arauek gutxieneko partzela bat betetzea eskatzen dutenean edo hirigintza-erabilera baten indarra finkaren azaleraren arabera denean, eskatzaileak eraikinari atxikitako partzelaren plano takimetrokoa emango du, berak eta aditu baimendu batek sinatuko dutena. Horrez gain, ziurtatutako Erregistro-deskribapena eman beharko du.

- Edozein eraikin nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-erabilerrako eraikitzeko eskatzeko, kokapen-planoa aurkeztu beharko da; bertan proiektatutako eraikinaren atzerapenek partzelaren mugei, errepide-etako ertzei, bideei eta ur-lasterrei dagokiena betetzen dutela zehatz agertu beharko da.

- Upategiak, baserriak edo nekazaritza-biltegiak eraikitzeko eskatzeko, plano eguneratua emango da; bertan 1.000 m-ko inguruan dauden sarbideak eta eraikinak islatuko dira.

- Errepideetako zerbitzuguneak eraikitzeko eskatzeko, eragindako partzelan sarbideak erregulatu eta aparkatzeari buruzko azterlanak aurkeztu beharko dira.

- Lurzoru Urbanizaezinaren gaineko edozein eraikin birmoldatu, handitu edo eraikitzeko, ur beltzen eta hondakin organikoen arazketa- eta isurpen-sistemei buruzko xehetasuneko estudioa aurkeztu beharko da.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras o minas.

Artículo 118.- Documentación

En todo expediente objeto de licencia o aprobación municipal, además de la documentación exigida en cada caso por las disposiciones legales vigentes, deberán aportarse los siguientes documentos:

a) Justificación urbanística: Dentro de la Memoria del Plan o Proyecto se precisará la normativa y demás determinaciones aplicables según el planeamiento vigente y se justificará su cumplimiento. En un plano de situación a escala 1:1.000, sobre cartografía municipal, deberá reflejar las especificaciones gráficas que afecten a la finca o conjunto de fincas a que se refiera el Plan o Proyecto.

b) Justificación del cumplimiento de las Normas Básicas de Edificación sobre protección contra incendios, acondicionamiento térmico y acústico, si se tratara de edificios habitables o frecuentables.

c) Características de la urbanización de superficie de la parcela y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios y de sus conexiones con las infraestructuras generales existentes, justificando la suficiencia de éstas y de aquéllas para satisfacer las nuevas necesidades que sean consecuencia de la realización del Proyecto.

d) Si el Plan o Proyecto comprendiera movimientos de tierras, se precisarán en la Memoria y en los planos los perfiles actuales y los que resultarán después de efectuadas las obras.

e) En el supuesto de reforma de una construcción existente se aportará un levantamiento suficientemente preciso del estado actual del mismo, junto con la documentación necesaria para describir las obras que se pretendan llevar a cabo.

f) Si se proyectase la instalación de algún depósito de combustible, se precisarán su emplazamiento y las características de ejecución de la obra civil.

g) Cuando se trate de realizar obras en el Casco Histórico o en los Núcleos de población, bien sea de nueva construcción, o de renovación interior de un edificio o de modificación de elementos exteriores del mismo, además de los restantes documentos reglamentarios se acompañarán planos de composición o de alteración de fachada y cubierta y de su relación con los mismos elementos de los edificios colindantes. El Proyecto de derribo se presentará conjuntamente con el de construcción o reconstrucción interior, salvo en los casos en que el edificio existente se haya declarado en situación de ruina inminente, en los que se admite su presentación de forma independiente.

h) En el Suelo No Urbanizable, además de la documentación exigible en cada caso por las anteriores normas generales y por las disposiciones legales vigentes, deberán aportarse los siguientes documentos:

- Cuando se trate de construir o ampliar edificios adscritos a una explotación agrícola existente, el solicitante deberá aportar documentación justificativa de la propiedad de todas las fincas ligadas a la explotación, exposición de las circunstancias que impiden la reconversión o recuperación interna del edificio existente y justificación de la necesidad de la ampliación proyectada.

- En aquellos casos en los que las Normas exijan el cumplimiento de una parcela mínima o en que la intensidad de un uso urbanístico esté en función de la superficie de la finca, el solicitante aportará plano taquimétrico de la parcela adscrita a la construcción, firmado por él mismo y por un facultativo autorizado y Descripción Registral certificada.

- La solicitud de construcción de cualquier edificio para uso agrícola, ganadero o forestal, deberá aportar plano de emplazamiento en el que quede reflejado con exactitud el cumplimiento de los retiros de la edificación proyectada respecto de límites de parcela, bordes de carreteras, caminos y cursos de agua.

- La solicitud de construcción de bodegas, granjas o almacenes agrícolas aportará un plano actualizado en el que se reflejen los accesos y las construcciones existentes en un radio de 1.000 m.

- La solicitud de construcción de servicios de carretera conllevará la aportación de un estudio de regulación de accesos y de aparcamiento en la parcela afectada.

- La remodelación, ampliación o construcción de cualquier edificio sobre Suelo No Urbanizable aportará un estudio pormenorizado de los sistemas de depuración y vertido de aguas fecales y residuos orgánicos.

- Edozein lizentziatarako eskabideak obren kokapen-planoa, besteak beste, erantsi beharko du, Arabako Foru Aldundiak 1/5.000 eskalan egin duen azken altxamendu topografikoa erabilia.

#### 119. artikulua.- Prozedura eta eskumena

Kasu bakoitzean indarreko lege-xedapenek xedatutakoari jarraituko zaio.

#### 120. artikulua.- Baldintzak

Lizentziek hurrengo arloei buruzko baldintzak barne hartu ahal izango dituzte: epeak, proiektuan sartu beharreko aldaketak, urbanizazio osagarria, lagapenak, eraikinen osaera eta estetika, itxiturak, zuhaitzak eta udal-eskumenari dagozkion bestelako aldeak.

Baldintza horiek ezarriko dira, horien bidez lizentzia bat ukatzea saihesten badaiteke.

#### 121. artikulua.- Inskripzioa

Partzelen zatiezintasuna eta hirigintza-partzelazioak Jabetza-erregistroan erregistratuko dira, Lurzoruaren Legean xedatutakoaren arabera.

#### 122. artikulua.- Iraungipena

Berariaz adierazi beharrik gabe, edozein lizentzia iraungiko da hori eman eta hurrengo sei hilaren barnean, edo hori ematen duen erabakiak berariaz zehaztutako epean, aurrekontu osoaren %10eko balioa duten lanak burutu ez badira.

Epe hori igarota, lizentziaren titularrak lanak hasi edo horiekin jarraitu, edo iraungitako baimenean adierazitako erabilerak gauzatu edo horiekin jarraitu nahi badu, beste lizentzia bat eskatu beharko du. Kasuaren inguruabarrak ikusita, Udalak lizentzia berriari dagozkion tansen eta eskubideen zenbatekoa murriztu edo kendu ahal izango du.

Obretarako lizentzietan, Udaltzatzen lanak amaitzeko epea finkatuko du. Epe hori mugaeguneratuta, lizentzia berariaz adierazi beharrik gabe iraungiko da. Lanekin jarraitu ahal izateko, oraindik burutu gabe dauden lanen gaineko lizentzia eskatu beharko da. Udalaren irizpidearen arabera, lizentzia berriari dagozkion eskubideak eta tasak murriztu ahal izango dira, kasu bakoitzean bildutako inguruabar espezifikoak direla bide.

Aurreko bi ataletan adierazitako epeak behin edo aldi gehiagotan luzatu ahal izango dira, bidezko arrazoia dagoela frogatzekotan eta eskaera epea mugaeguneratu baino lehen aurkeztekotan.

#### 123. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

##### 1. Obra-zuzendaritza:

Lanak hasi baino lehen, Udalarari obrak zuzenduko dituzten teknikarien izena, abizenak, helbidea eta lanbidea jakinaraziko zaizkio. Teknikariak beren lanbideei dagozkien eskumenez arduratuko dira.

Edozein arrazoi dela eta, zuzendariak kargua uzten badu, lanek ezin izango dute aurrera jarraitu, Udalarari beste zuzendari bat jardunean hasi dela eta zuzendari horren datuak eta helbidea jakinarazi arte.

##### 2. Zuinketa-akta:

Edozein obra hasi baino lehen, udal teknikari batek lerrokadurak eta aldapak seinalatuko ditu, eta obraren zuzendariari deitu beharko dio horiek lurren gainean finkatzeko, eta lan horri buruzko akta eta planoak egiteko, bertan dauden aditu guztiek sinatu beharko dituztenak. Zuinketa-akta sinatu gabe obra bat hasteak lizentziaren baldintzak ez betetzea ekarriko du, ondore guztietarako.

##### 3. Obren ikuskapena:

Edozein teknikari edo udaltzain obretan sartu ahal izango da arazorik gabe beharginak lanean dauden bitartean, lizentziaren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko asmoz.

Lizentzia ematen duen agiri eta onetsitako Proiektua obran utzi-ko dira, ikuskapena egotekotan aztertu ahal izan daitezen.

#### 124. artikulua.- Proiektua aldatzea

Lanetan sartzen den eta onetsitako proiektua alderen batean aldatzen duen edozein aldaketa egiteko, aurretik bidezko udal-lizentzia eskuratu beharko da. Lizentzia hori eskatu eta bideratzeko, hasierako lizentzia eskuratzeko ezarritako prozedura berari jarraituko zaio.

- Toda solicitud de licencia aportará, entre otros, un plano de localización de las obras aprovechando el levantamiento topográfico más reciente a escala 1/5.000 de la Diputación Foral de Álava.

#### Artículo 119.- Procedimiento y competencia

Se estará en cada caso a lo estipulado por las disposiciones legales vigentes.

#### Artículo 120.- Condicionado

Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos, modificaciones a introducir en el proyecto, urbanización complementaria, cesiones, composición y estética de los edificios, cierres, arbolado y otros aspectos propios de la competencia municipal.

Dichas condiciones deberán imponerse siempre que, mediante las mismas, pueda evitarse la denegación de una licencia.

#### Artículo 121.- Inscripción

La indivisibilidad de parcelas y las parcelaciones urbanísticas serán inscritas en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

#### Artículo 122.- Caducidad

Toda licencia caducará, sin necesidad de declaración expresa, siempre que dentro de los seis meses de su otorgamiento, o en el plazo que expresamente determine el acuerdo que la otorgue, no hubiesen sido ejecutadas obras por valor que supere el 10% del presupuesto del proyecto completo.

Si el titular de la licencia pretendiese, transcurrido dicho plazo, iniciar o continuar las obras o efectuar o proseguir los usos objeto de la autorización caducada, deberá solicitar nueva licencia. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del caso, podrá reducir o suprimir el importe de las tasas y derechos correspondientes a la nueva licencia.

En las licencias de obras la Corporación Municipal fijará el plazo para la terminación de las mismas. Vencido ese plazo, la licencia caducará sin necesidad de declaración expresa. Para continuar las obras será preciso solicitar licencia respecto de las que estén aún sin ejecutar. Los derechos y tasas de la nueva licencia podrán ser reducidos, a criterio del Ayuntamiento, en razón de las circunstancias específicas que concurren en cada caso.

Los plazos referidos en los dos apartados anteriores podrán ser prorrogados, una o más veces, siempre que se demuestre la existencia de causa justificada y la solicitud se formulase antes de vencer el plazo.

#### Artículo 123.- Control de la ejecución de las obras

##### 1. Dirección de Obra:

Previamente al comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento el nombre, apellidos, domicilio y profesión de los Técnicos que vayan a dirigirlos, atendiendo a las competencias propias de su profesión.

Cuando el Director cesare en su cargo por cualquier causa, no podrán continuarse las obras hasta que se comunique al Ayuntamiento la entrada en funciones de un nuevo Director y la filiación y domicilio del mismo.

##### 2. Acta de Replanteo:

Antes de iniciar cualquier obra, un Técnico Municipal señalará las alineaciones y rasantes debiendo citar al Director de la Obra para fijarlas sobre el terreno y levantar el acta y planos de este trabajo, que firmarán todos los facultativos presentes. El comienzo de una obra sin que se haya formalizado el acta de replanteo, constituirá, a todos los efectos, un incumplimiento de las condiciones de la licencia.

##### 3. Inspección de las obras:

Cualquier Técnico o Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia.

El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobado serán depositados en la obra, a fin de que puedan ser examinados en caso de inspección.

#### Artículo 124.- Modificación del proyecto

Toda variación que se introduzca en las obras y que altere el proyecto aprobado en alguno de sus elementos, deberá ser precedida de la correspondiente licencia municipal, cuya solicitud y tramitación se efectuará por el mismo procedimiento fijado para obtener la licencia inicial.

125.- artikulua. Eraikinak lehenengoz erabiltzea

Antolamendu juridikoaren arabera jarraitu behar diren Jardueren gaineko espedienteen kalterik gabe, eraikinak eta instalazioak lehenengoz erabili edo okupatzeko lizentziaren eskaerarekin batera, hurrengo agiriak aurkeztu beharko dira:

- Obren zuzendariak egindako Obra-amaieraren ziurtagiria.

- Obraren behin betiko egoeraren planoak eta aurrekontu osagarria, obrak egiten ziren bitartean aldaketak egon baldin badira.

- Eraikinak hiri-zerbitzu orokorretara (ura, saneamendua, argiak, elektrizitatea, gasa, telefonoa, etab.) dituen hartuneen behin betiko egoeraren planoak.

- Eraikin edo instalazioen kanpoaldean argazkiak, lizentziaren titularrak edo obraren zuzendariak atzetik sinatu beharko dituenak; horietan adierazi beharko da irudiak errealitatearekin bat datozela.

#### VII. TITULUA INTERES HISTORIKO-ARTISTIKODUN ONDAREA

126. artikulua.- Interesdun elementu, eraikin edo multzoak eta babes-araubideak

Laguardiako interes historiko, arkeologiko, arkitektoniko eta urbanistikodun ondarearen babesari dagokionez, Arau Subsidiario hauetan txertatu dira Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailaren Museoetako Zerbitzuak emandako zerrendak (Memoriako 2.6 Epigrafea, Kultur Ondarea, eta 1. Eranskina, eta 1.5 planoak, "ezaugarri naturalengatik babestutako esparruak eta ondare kultural, arkitektoniko eta arkeologikoari loturiko elementuak" izenburukoak).

Arau Subsidiarioen Hirigintzako erregulazioa, beraz, kapitulu honetan babes-araubide onartuak modu hertsian betetzeari buruzkoa da.

Lurzoru urbanizaezinean dauden elementu babestuen identifikazioa eta kokapena lurraldeko hirigintzaren erregulazioko beste baldintza gainjarri baten gisan azaltzen da II.2.1etik eta II.2.6ra bitarteko planoetan, eta hiri-lurzoru urbanizagarriena, berriz, II.5.1etik II.5.4ra bitartekoetan.

Parte Zaharrean dagoen ondare arkitektoniko eta arkeologikoaren arreta, gainera, kontuan hartu beharko da Parte Zaharraren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren berrikuspenean idazten denean, Parte Zaharrean hirigintza-ordenazioa babes-araubide onartuetara egokitzeke:

- Laguardiako hiribildua. Monumentu Multzoa. 613/1964 Dekretua
- Sta. M<sup>a</sup> de los Reyes eliza. Monumentua. EJren 265/1984 Dekretua.
- Donibane eliza. Monumentua. EJren 265/1984 Dekretua.
- Laguardiako harresiak. Monumentu Multzoa.
- Laguardiako Parte Zaharreko guneko arkeologikoa. Monumentu Multzoa. E.J.ren 1996-12-2ko Agindua.
- Laguardiako Parte Zaharra. Monumentu Multzoa. EJren ekainaren 11ko 135/2002 Dekretua.

Azkenik, Arau Subsidiario hauetako Memoriaren agiriko 1. Eranskinean txertatu da 135/2002 Dekretua, horren zerrendekin batera. Horrekin betetzen da Laguardiako udalerriko Planeamendu Arau Subsidiarioen berrikuspene-espedienteko baldintzak onartzeari buruzko 2002ko abenduaren 23ko 1273 Foru Aginduko VI.A xedapena. Bertan ebazten da "Interes Historiko-artistikodun Ondarearen babesa" izeneko VII. Tituluan Laguardiako Parte Zaharreko Monumentu Multzoaren Babes-araubideko (ekainaren 11ko 135/2002 Dekretua) zehazpenei buruzko aipamen berezia egitea, bai eta horretan zehazten diren zerrendak eta babes-neurriak txertatzea.

Artículo 125.- Primera utilización de los edificios

Sin perjuicio de los expedientes sobre Actividades que hayan de seguirse conforme al ordenamiento jurídico, la solicitud de licencia para la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones deberá ser acompañada por los siguientes documentos:

- Certificado de fin de Obra extendido por el Director de la misma.

- Planos del estado definitivo de la obra y presupuesto complementario si durante su transcurso se hubiesen introducido modificaciones.

- Plano del estado definitivo de las acometidas del edificio a los servicios urbanos generales (agua, saneamiento, alumbrado, electricidad, gas, teléfono, etc.).

- Fotografías del exterior de los edificios o de las instalaciones, firmadas al dorso por el titular de la licencia o por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

#### TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO

Artículo 126.- Elementos, edificios o conjuntos de interés y regímenes de protección

En relación a la protección del patrimonio de interés histórico arqueológico, arquitectónico y urbanístico de Laguardia, se han incorporado en las presentes Normas Subsidiarias los listados facilitados por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y por el Servicio de Museos del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, epigrafe 2.6., Patrimonio Cultural y Anejo número 1, de la Memoria y plano 1.5., de "Espacios Protegidos por sus condiciones naturales y elementos adscritos al patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico".

La regulación urbanística de las Normas Subsidiarias se remite, por tanto, en este capítulo al estricto cumplimiento de los regímenes de protección ya aprobados.

La identificación y localización de los elementos protegidos existentes sobre Suelo No Urbanizable se refleja, como un condicionante superpuesto más de la regulación urbanística del territorio, en los planos números II.2.1. a II.2.6., y la de los situados sobre Suelo Urbano y Urbanizable en los planos II.5.1. a II.5.4.

La consideración del patrimonio arquitectónico y arqueológico localizado en el Casco Histórico deberá ser tenida en cuenta, además, en la redacción de la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico, con el fin de adecuar la futura regulación urbanística del mismo a los diferentes regímenes de protección ya aprobados:

- Conjunto de La Villa de Laguardia. Conjunto Monumental. Decreto 613/1964
- Iglesia Sta. M<sup>a</sup> de los Reyes. Monumento. Decreto 265/1984. G.V.
- Iglesia San Juan. Monumento. Decreto 265/1984. G.V.
- Murallas de Laguardia. Conjunto Monumental.
- Zona Arqueológica del Casco Histórico de Laguardia. Conjunto Monumental. Orden 2-12-1996. G.V.
- Casco Histórico de Laguardia. Conjunto Monumental. Decreto 135/2002, de 11 de junio. G.V

Por último, se incluye en el Anexo número 1 del documento de la Memoria de las presentes Normas Subsidiarias el Decreto 135/2002, con sus listados. Con ello se da cumplimiento de la disposición VI.A de la Orden Foral 1273, de 23 de diciembre de 2002, de Aprobación definitiva con condiciones del expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia, en la que resolvía realizar una mención expresa en el Título VII "Protección de Patrimonio de Interés Histórico Artístico" a las determinaciones establecidas en el Régimen de Protección del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Laguardia (Decreto 135/2002, de 11 de junio) incorporando los listados y medidas de protección que en el mismo se especifican.

**HIRIGINTZA-FITXAK****HIRI-LURZORUKO AREA BAKOITZARI ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTORE BAKOITZARI APLIKATU BEHARREKO ARAU ZEHAZTUAK****AURKIBIDEA**

- 1. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LAGUARDIAKO PARTE ZAHARRA 1
- 2. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: GEZILEIHOAREN AREA
- 3. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HARRESIAREN KANPOALDEKO PERIMETROA
- 4. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: DENTSITATE TXIKIKO BIZITEGIETAKOA, SAKABANATUA
- 5. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ORDEZTEA ANTZO ABARKAREN PASEALEKUAN
- 6. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BARATZEEN SEKTOREA
- 7. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BARATZEEN ZONA
- 8. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: GUARDIA ZIBILA ETA TELEFÓNICA
- 9. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKEAK EL CASTILLARREN
- 10. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: KIROL INSTALAZIOAK
- 11. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA
- 12. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKEAK EL CASTILLARREN
- 13. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKE BERRIA EL CASTILLARREN
- 14. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKE BERRIAK EL CASTILLARREN
- 15. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MANTENTZEA EDO ORDEZTEA EL CASTILLARREN (I)
- 16. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MANTENTZEA EDO ORDEZTEA EL CASTILLARREN (II)
- 17. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKEAK
- 18. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: VILLA DE LAGUARDIA HOTELA
- 19. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: EL CERRADILLO
- 20. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: VILLA LUCÍA
- 21. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: DENTSITATE GUTXIKO BIZITEGIETAKOA, SAKABANATUA
- 22. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: "LA LOBERAKO" URBANIZAZIOA
- 23. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: "LA LOBERAREN" ZABALKUNTZA
- 24. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ERTZAINZTA
- 25. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HEGOALDEKO INDUSTRI EREMUA
- 26. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ETXE ELKARRI ATXIKIEN URBANIZAZIOA (NAVARIDASEKO ERREPIDEA)
- 27. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: COLONIAS
- 28. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ESKOLA-INGURUA
- 29. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HILERRIA
- 30. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: FAMILIA BAKARREKO ETXEEN URBANIZAZIOA (NAVARIDASEKO ERREPIDEA)
- 31. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MENDEBALDEKO INDUSTRI EREMUA
- 32. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LAS ORCAS UPATEGIA
- 33. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LAGUARDIAKO INDUSTRI SEKTORE BERRIA
- 34. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: IPARRALDEKO INDUSTRI EREMUA
- 35. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ZEREALEN SILO ZAHARRA
- 36. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ERAIKUNTZA BERRIA IPARRALDEKO INDUSTRI EREMUAN

**FICHAS URBANÍSTICAS****NORMATIVA PARTICULARIZADA PARA CADA ÁREA DE SUELO URBANO Y CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****ÍNDICE**

- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 1: CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 2: ÁREA DE LA BARBACANA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 3: PERÍMETRO EXTERIOR DE LA MURALLA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 4: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD DISEMINADO
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 5: SUSTITUCIÓN EN PASEO SANCHO ABARCA
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 6: SECTOR DE LAS HUERTAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 7: ZONA DE LAS HUERTAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 8: GUARDIA CIVIL Y TELEFÓNICA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 9: BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 10: INSTALACIONES DEPORTIVAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 11: NUEVOS SECTOR RESIDENCIAL
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 12: BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 13: NUEVO BLOQUE RESIDENCIAL EN EL CASTILLAR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 14: NUEVOS BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 15: MANTENIMIENTO O SUSTITUCIÓN EN EL CASTILLAR I
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 16: MANTENIMIENTO O SUSTITUCIÓN EN EL CASTILLAR II
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 17: BLOQUES RESIDENCIALES
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 18: HOTEL VILLA DE LAGUARDIA
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 19: EL CERRADILLO
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 20: VILLA LUCÍA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 21: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD DISEMINADO
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 22: URBANIZACIÓN DE "LA LOBERA"
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 23: AMPLIACIÓN DE "LA LOBERA"
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 24: ERTZAINZTA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 25: ÁREA INDUSTRIAL SUR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 26: URBANIZACIÓN DE VIVIENDAS ADOSADAS EN LA CARRETERA DE NAVARIDAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 27: COLONIAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 28: ZONA ESCOLAR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 29: CEMENTERIO
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 30: URBANIZACIÓN DE UNIFAMILIARES EN CARRETERA DE NAVARIDAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 31: ÁREA INDUSTRIAL OESTE
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 32: BODEGA LAS ORCAS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 33: NUEVO SECTOR INDUSTRIAL LAGUARDIA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 34: ÁREA INDUSTRIAL NORTE
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 35: ANTIGUO SILO DE CEREALES
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 36: NUEVA EDIFICACIÓN EN ÁREA INDUSTRIAL NORTE

- 40. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOSEKO ERDIGUNEA
- 41. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOSEKO ERDIGUNEAREN GAI-NERAKOA
- 42. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS – BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA HEGOALDEAN
- 43. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS I
- 44. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS II
- 45. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS III
- 46. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS IV
- 47. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS V
- 48. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOSEKO BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA
- 50. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: EL CAMPILLARREKO HIRIGUNEA
- 51. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HORMIGOI-FABRIKA
- 60. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LASERNAKO HIRIGUNEA
- 61. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: SAN RAFAEL
- 70. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIASTERI OSTATUA
- 71. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: INDUSTRIA-PABILOI ISOLATUA
- 72. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: CASABLANCAKO INDUSTRIALDEA
- 73. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MALPICAKO INDUSTRI SEKTORE BERRIA
- 74. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: CASABLANCA HEGOALDERAKO BI-DEAK BERRIRO ORDENATZEA
- 80. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: GOLFEKO URBANIZAZIO BERRIA

### 1. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LAGUARDIAKO PARTE ZAHARRA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Areak barnean hartzen du Laguardiako Parte Zaharra, eremu berezi batean jasotako alde txiki bat izan ezik, hau da, 2. Area, Gezileihoaren area izeneko eremuko izan ezik, Parte Zaharreko gainontzeko aldean hirigintza arautzeko prozesuan aurrera jarraitu ahal izateko.

1. arearen mugapenak barnean hartzen du, azaldutako salbuespena alde batera utzita, Laguardiako hiribilduaren Zaharberitze Integratuko areari dagokion eremua, eta horren mugapena Laguardiako Parte Zaharra Zaharberitze Integratuko Area deklaratzeko agiriarekin bat dator, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 1998ko otsailaren 4ko Aginduaren arabera.

Mugapen horrek barnean hartzen du honako perimetro hau: Antxo Abarka kalearen ekialdeko alde, "El Castillar" eko oinarria edo Muinoko pasealekuaren azpiko lubeta, Muinoko pasealekua bera, Zazpiak pasealekua eta Gezileihoaren pasealekua, berriro ere Antxo Abarkaren pasealekuarekin lotzeko. Beraz, harresietatik kanpora ateratzen da, lorategien azaleran eta horren inguruko herri-bideetan.

Egokitzat jo da mugapen horri lotzea, Laguardia Zaharberitzeko Plan Bereziarekin bat datorrelako, Gezileihoaren areatik independente gisa ezarritakoan.

Indarrean dagoen planeamendua "Laguardia Zaharberitzeko Plan Berezia"ren testu bateginaren agiria da, 1990ko martxoaren 1ean Arabako Foru Aldundiak behin betiko onartu bezala idatzita, maiatzaren 16ko 878/89 Foru Dekretuan zehaztutako zuzenketak nahiz Laguardiako Udalak onartutako alegazioak sartutakoan.

Hirigintzako legediaren agiri horri gehitu behar zaio Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearen 2000ko urriaren 18ko Ebazpena. Horren bidez, Laguardiako Parte Zaharrari buruz berriro zabaltzeko espedientearen jendaurreko informazioko aldia ireki zen, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen aginduei sailkatutako kultura-ondasun gisa egokitzeko, Monumentu Multzoaren kategorian. Espediente horretan sartu zen Parte Zahar horren harresiari buruzko espedienteak.

Gaur egun, Laguardiako Udala Parte Zaharraren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren berrikuspina izapidetzen ari da. 2003ko azaroaren 25ean berrikuspen hori hasieran onartu zen.

- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 40: CASCO DE PÁGANOS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 41: RESTO DEL NÚCLEO CENTRAL DE PÁGANOS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 42: PÁGANOS-NUEVO SECTOR RESIDENCIAL SUR
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 43: PÁGANOS I
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 44: PÁGANOS II
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 45: PÁGANOS III
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 46: PÁGANOS IV
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 47: PÁGANOS V
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 48: NUEVO SECTOR RESIDENCIAL PÁGANOS
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 50: NÚCLEO DE EL CAMPILLAR
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 51: PLANTA HORMIGONERA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 60: NÚCLEO DE LASERNA
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 61: SAN RAFAEL
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 70: HOSTAL BIASTERI
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA 71: PABELLÓN INDUSTRIAL AISLADO
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA 72: POLÍGONO INDUSTRIAL CASA-BLANCA
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 73: NUEVO SECTOR INDUSTRIAL MALPICA
- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 74: REORDENACIÓN ACCESOS A CASABLANCA SUR
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 80: NUEVA URBANIZACIÓN DE GOLF

### FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 1: CASCO HISTÓRICO DE LAGUARDIA

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área comprende al Casco Histórico de Laguardia, salvo una pequeña parte que se ha recogido en un ámbito específico denominado Área número 2 Área de la Barbacana, al objeto de que pueda proseguir su actual proceso de regulación urbanística diferenciada respecto del resto del Casco.

La delimitación del Área número 1 recoge, con la salvedad señalada, el ámbito correspondiente al Área de Rehabilitación Integrada de la Villa de Laguardia y acuerda su delimitación con la establecida en la Declaración para el Casco Histórico de Laguardia como Área de Rehabilitación Integrada, según Orden del 4 de febrero de 1988 del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Esta delimitación abarca el perímetro que discurre por el lado Este de la calle Sancho Abarca, base del "castillar" o terraplén bajo el Paseo del Collado, el propio Paseo del Collado, Paseo de los Sietes y Paseo de la Barbacana hasta enlazar nuevamente con el Paseo de Sancho Abarca. Se extiende por tanto, fuera de las murallas, sobre la superficie ajardinada y vías públicas que las rodean.

Se ha estimado oportuno ceñirse a dicha delimitación que, a su vez, se corresponde con la del vigente Plan Especial de Rehabilitación de Laguardia, una vez diferenciada como independiente el Área de la Barbacana.

El planeamiento vigente está constituido por el documento de texto refundido del "Plan Especial de Rehabilitación de Laguardia", redactado según la aprobación definitiva de la Diputación Foral de Álava de fecha 1 de marzo de 1990, una vez introducidas las correcciones detalladas en el Decreto Foral número 878/89, del 16 de Mayo, e incorporadas las alegaciones aceptadas por el Ayuntamiento de Laguardia.

A este documento de legalidad urbanística se debe añadir la Resolución de 18 de octubre de 2000, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se abre un período de información pública del expediente de reapertura incoado del Casco Histórico de Laguardia, para adaptarlo a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, incorporando en el mismo el expediente incoado de la muralla de dicho Casco.

En la actualidad el Ayuntamiento de Laguardia tramita la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico, habiéndose producido la aprobación inicial con fecha 25 de noviembre de 2003.

Aldi berean, Laguardiako Udalak Laguardiako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Xedapen Aldaketako espediente bat izapidetu du, Gezileihoko poligonoari –UE 19.07– dagokionez. Espediente hori behin betiko onartu da 2001-10-22ko 1.020. Foru Aginduaren bidez.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzako Ordenazioaren proposamena honakoan datza: Eremu osoa birgaitzea, eta horren barruan monumentuen eta eraikinen ondarea zaharberritzea, gune publikoak duintzea, udalerriko nahiz eskualdeko hiri-jardueraren gune gisa sendotzea eta zerbitzu-azpiegiturak hobetzea.

Ikuspuntu horretatik proposatzen da oraingo erabilerei eustea eta komunitate-ekipamenduko bizitegiko eta hirugarren sektoreko erabilerako eremuaren kalifikazio orokorra ematea.

Jarduerak eta hirigintzako kudeaketa arautzeko tresna egoki gisa eutsi zaio Birgaitze Integratuko Plan Bereziari.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigintzako jarduketak Laguardiako parte zaharra zaharberritzeko plan bereziaren arabera kudeatu eta arautzea.

Berrikuspena behin betiko onartzen den bitartean, indarrean dagoen "Laguardiako parte zaharreko zaharberritze integraturako plan berezia"ri eutsiko zaio, honako zehazpenekin osatuta: "Laguardiako Parte Zaharraren Babes-araubidea" eta "Laguardiako Harresien Zaharberritze eta Artapeneko Plan Gidaria", biak ere gerora onartutakoa, bai eta Areen dauden monumentu nahiz monumentu-multzo guztien izendapenek barnean hartzen dituzten babes-araubideak.

Mugapen honen barruan sartzen dira honakoak:

- Laguardiako Parte Zaharreko gune arkeologikoa, Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu-multzoaren kategoriako kultura-ondasun gisa inskribatzean azaldutako mugapenaren arabera.

- Babes-gunea, "Laguardiako Parte Zaharraren Babes-araubidea"n proposatzen den bezala, harresiaren babes-eremuaren kanpoko leerroak mugatuta. Lerro hori Laguardiako harresia Monumentu-multzoaren kategoriako kultura-ondasun deklaratzeko espedientearen ezaurrea.

#### C) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 83.700 m<sup>2</sup>.

- SAILKAPENA: Hiri Lurzorua.

- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Laguardiako Parte Zaharra. Komunitate-ekipamendua, bizitegikoa eta hirugarren sektorekoa.

- ETXEBIZITZA KOPURUA: Parte Zaharreko Etxebizitzak, gaur egun gutxi gorabehera 550 dira, eta zenbatespenaren arabera 580ra arte gehitzeko aukera dago.

#### LAGUARDIAKO HIRIGINTZAKO PLANEAMENDU ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area horrek barnean hartzen du indarrean dagoen Laguardiako Zaharberritze Integraturako Plan Bereziaren U.E.19.07-ko Gezileihoaren eremua.

Laguardiako Parte Zaharreko gainontzeko aldeetatik bereizi da area independente gisa, garatzen jarraitu ahal izateko, Gezileihoko poligonoari –UE 19.07– dagokionez Laguardiako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Xedapen Aldaketarako Laguardiako Udalak izapidetutako espedientearen arabera. Horren helburua da lurrazpiko aparkaleku bat, plaza publiko bat, zuzkidura-eraikin bat eta etxebizitza-eraikin bat eraikitzea antzina Institutu eta Kuartel izandako eraikinean. Espediente hura behin betiko onartu zen 2001-10-22ko 1.020 zk. - dun Foru Aginduaren bidez.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Arearen hirigintzako ordenazioak barnean hartzen ditu honakoak: ibilgailuetarako lurrazpiko aparkaleku bat, jada eraikita dagoena, etxebizitza-eraikin bat, zuzkidura-eraikin bat eta plaza publiko bat.

Ordenazioa egingo da Gezileihoko poligonoari –UE 19.07– dagokionez Laguardiako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Xedapen Aldaketarako Laguardiako Udalak idatzitako dokumentuan araututakoaren arabera, edo kasuan kasu, etorkizunean Parte Zaharraren

En paralelo, el Ayuntamiento de Laguardia ha procedido a la tramitación de un expediente de Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Laguardia en el Polígono de la Barbacana, UE 19.07, expediente que ha sido aprobado definitivamente mediante Orden Foral número 1.020, de 22-10-2001.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La propuesta de ordenación urbanística consiste en la rehabilitación integral del Área con la restauración de su patrimonio monumental y edificatorio, la dignificación de sus espacios públicos, la potenciación como núcleo central de actividad urbana a escala municipal y comarcal y la mejora de las infraestructuras de servicio.

Se propone, bajo este prisma, el mantenimiento de los usos actuales y la calificación global como área de equipamiento comunitario, residencial intensiva y usos terciarios.

Para la regulación de las actuaciones y de la gestión urbanística se mantiene como instrumento idóneo el Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Gestión y regulación urbanística conforme al "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Laguardia".

Mientras se lleva a cabo el proceso de aprobación definitiva de su Revisión, se mantiene el "Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Laguardia" vigente, complementado en sus determinaciones con las correspondientes al "Régimen de Protección del Casco Histórico de Laguardia" y al "Plan Director de Restauración y Conservación de las Murallas de Laguardia" aprobados con posterioridad y a los regímenes de protección contenidos en las respectivas declaraciones de cada uno de los monumentos y conjuntos monumentales existentes en el Área.

Dentro de esta limitación quedan comprendidas:

- La zona Arqueológica del Casco Histórico de Laguardia, conforme a la delimitación recogida en la inscripción como Bien Cultural en la categoría de Conjunto Monumental en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

- La zona de protección, tal como se propone en el "Régimen de Protección del Casco Histórico de Laguardia" delimitada por la línea exterior del ámbito de la protección de la muralla establecida en el expediente de Declaración de Bien Cultural calificado con la categoría de Conjunto Monumental a favor de la muralla de Laguardia.

#### C) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 83.700 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Casco Histórico de Laguardia. Equipamiento comunitario, residencial y terciario.

- NÚMERO DE VIVIENDAS: El número de viviendas del Casco en la actualidad es aproximadamente de 550, estimándose una capacidad de elevarse indicativamente hasta 580.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 2: ÁREA DE LA BARBACANA

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Este área comprende el ámbito de la zona de la Barbacana correspondiente a la U.E.19.07 del vigente "Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Laguardia".

Se ha desagregado como área independiente respecto al resto del Casco Histórico de Laguardia, para que pueda proseguir su desarrollo conforme al expediente promovido por el Ayuntamiento de Laguardia de "Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Laguardia en el Polígono de la Barbacana, UE 19.07", con el objetivo de posibilitar la construcción de un aparcamiento subterráneo, una plaza pública, un edificio dotacional y un edificio de viviendas en el antiguo Instituto y Cuartel, expediente que ha sido aprobado definitivamente mediante Orden Foral número 1.020, de 22-10-2001.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística del área contempla un aparcamiento de vehículos subterráneo, ya construido, un edificio de viviendas, un edificio dotacional y una plaza pública.

La ordenación se desarrollará según lo regulado en el documento de Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Laguardia en el Polígono "La Barbacana" (U.E.19.07) redactado por el Ayuntamiento de Laguardia,

Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren berrikuspenak ezartzen dituen zehazpenen arabera.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Eraikuntza-garapen berria, Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren bidez Laguardiako Parte Zaharrerako ezartzen diren zehazpenen arabera araututa.

Ordezko eran, Arearen arautze partikularizatua, Gezileihoko poligonoari –UE 19.07– dagokionez Laguardiako Parte Zaharraren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Xedapen Aldaketarako 2001-10-22ko 1.029 zk.-dun Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako dokumentuaren arabera.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 7.100 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzoria.
- KALIFIKAZIOA: Laguardiako Parte Zaharra.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: Gehienez, 36 etxebizitza.

• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Adierazgarri gisa azaltzen da Gezileihoko poligonoari –UE 19.07– dagokionez Laguardiako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Xedapen Aldaketarako dokumentuak barnean hartzen duen ordenazioaren hirigintza parametroak honakoak direla:

- Aparkalekua: Plaza-kopurua: 450
- 1. Eraikina:
  - . Goiko solairuetako berezko erabilera: Bizitegiak
  - . Beheko solairuetako berezko erabilera: Merkataritza
  - . Solairuan okupaturiko azalera: 1.375 m<sup>2</sup>
  - . Gehieneko etxebizitza kopurua: 36
  - . Sestra gaineko solairu kopurua: BS+II / BS+III
- Hirugarren sektoreko jardueretarako eraikina:
  - . Berezko erabilera: Hirugarren sektoreko jarduerak (Publikoa)
  - . Solairuan okupaturiko azalera: 606 m<sup>2</sup>
  - . Sestra gaineko solairu kopurua: BS+II

### 3. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HARRESIAREN KANPOALDEKO PERIMETROA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Barnean hartzen ditu Parte Zaharraren harresi barruko esparruaren kanpoko perimetroan eraikitako hiri-orube batzuk. Orube horiek Zikoinaren eta Antxo Abarkaren pasealekuen ekialdeko aldean daude.

Kasu batzuetan bizitegi-eraikinak dira, etxebizitza-blokeko tipologiadunak; beste batzuetan hirugarren sektoreko jardueretarako eraikinak, upategiak edo komunitate-ekipamenduak dira. Zehazki, area honetan honako eraikin hauek daude: etxebizitza-blokeak, Marixa Hotel-jatetxea, San Pedro upategiak, Repsol-en bulegoak, INEM-en eraikina, dantzalekua, tailerrak eta aparkalekuak, Pachico Hotel-jatetxea, Casa Juan upategia eta etxebizitza bloke berriak.

Areak, beraz, tipologia, erabilera eta izaera diferentetako eraikinak ditu barnean. Aniztasun hori kontuan hartuta, oraingo egoeran oso sendotuta dagoen multzoa da, bai arkitekturako ezaugarriei bai barnean hartzen diren erabilerei dagokienez.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Oraingo eraikinak sendotzea, Parte Zaharraren ekialdeko fatxada gisa egiten duten ordenazio orokorra onartuta.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 8.500 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzoria.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarako eta hirugarren sektorerako.
- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Lerrokaduren eta profilen oraingo ordenazioa sendotzea, II.5.1 planoaren arabera.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: Dauden 79 etxebizitzak sendotuko dira.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Dauden erabilerak (komunitate-ekipamendua, hotela, upategiak eta bizitegi-eraikinak) sendotuko dira, II.4.1 planoaren arabera.

o, en su caso, según las determinaciones que establezca en el futuro la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación integrada del Casco Histórico.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo edificatorio regulado de acuerdo con las determinaciones que se dispongan para el Casco Histórico de Laguardia a través de su Plan Especial de Rehabilitación integrada.

Subsidiariamente, regulación particularizada del Área conforme al documento de Modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación integral del Casco Histórico de Laguardia en el Polígono "La Barbacana" (U.E.19.07), aprobado definitivamente mediante Orden Foral número 1.029, de 22-10-2001.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 7.100 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN: Casco Histórico de Laguardia.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: El número máximo de viviendas será 36.

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA: A título meramente indicativo se señala que los principales parámetros urbanísticos de la ordenación contemplada en el documento de Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Laguardia en el Polígono La Barbacana (UE.19.07) son los siguientes:

- Parking: Número de plazas: 450
- Edificio 1:
  - . Uso característico en planta altas: Residencial
  - . Uso característico en planta baja: Comercial
  - . Superficie ocupada en planta: 1.375 m<sup>2</sup>
  - . Número máximo de viviendas: 36
  - . Número de plantas sobre rasante: PB+II/PB+III
- Edificio servicios terciarios:
  - . Uso característico: Servicios Terciarios (Público)
  - . Superficie ocupada en planta: 606 m<sup>2</sup>
  - . Número de plantas sobre rasante: PB+II

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 3: PERÍMETRO EXTERIOR DE LA MURALLA

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende una serie de solares urbanos edificados situados en el perímetro exterior del recinto amurallado del Casco, en el lado Este del Paseo de la Cigüeña y de Sancho Abarca.

Corresponde en unos casos a edificios residenciales con tipología de bloque de viviendas y en otros a edificios de actividades terciarias, bodegas o equipamiento comunitario. Concretamente se localizan en este área los siguientes edificios: bloques de viviendas, Hotel-restaurante Marixa, Bodegas San Pedro, oficinas Repsol, edificio del INEM, sala de fiestas, talleres y aparcamientos, Hotel restaurante Pachico, Bodega Casa Juan y nuevos bloques de viviendas.

El área presenta, por tanto, edificios de muy diferente tipología, uso y condición que, en su diversidad, se considera como un conjunto consolidado en su situación actual, tanto en sus características arquitectónicas como en los usos que contiene.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la edificación actual, aceptando la ordenación general que configuran como fachada Este del Casco Histórico.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 8.500 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial y Terciario.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Consolidación de la ordenación actual de alineaciones y perfiles según plano II.5.1.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: Se consolidan las 79 viviendas existentes.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Se consolidan los usos existentes (equipamiento comunitario, hoteles, bodegas y edificios residenciales) de acuerdo con el plano II.4.1.

- Bizitegiak: 4.300 m<sup>2</sup>
- Komunitate ekipamendua: 600 m<sup>2</sup>
- Hirugarren sektorekoa (hotelak, upategiak, jatetxeak.): 3.600 m<sup>2</sup>
- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Dauden eraikuntzak beren eraikuntzako baldintzetan sendotuko dira, II.5.1 planoan adierazten diren lerrokadura eta profilen arabera.
  - URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:
    - Urbanizazioa hobetzea.
    - Plaza gisa erabiltzeko zortasun publikoa, udal eraikinaren eskualdean.

#### 4. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: DENTSITATE TXIKIKO BIZITEGITARAKOA, SAKABANATUA

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Laguardiako hiri-perimetroaren barruan sakabanatuta dauden partzela libre propioen multzoa da. Partzela horietan bizitegitarako eraikin isolatuak daude, kasu batzuetan garaje, biltegi edo upategi txiki modura erabiltzen den eraikuntza osagarriekin, sotoan edo eraikin existentetan.

Eraikin horiek eraikuntzako ezaugarri ezberdinak dituzten arren, guztiak dentsitate txikiko bizitegitarako eraikinaren tipologia generikoan sailkatu daitezke.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Egun nagusi den partzela sakabanatuaren konfigurazioa eta bertan kokatzen diren eraikinak sendotzea.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

##### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 26.450 m<sup>2</sup>.
  - SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
  - KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegitarakoa.
    - ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: II.5.2 planoaren arabera ezarritako lerrokadura eta profileen definitzen duten egungo aprobetxamendua sendotzea.
      - ETXEBIZITZA KOPURUA: Dauden 18 etxebizitzak sendotuko dira, dagozkien instalazio osagarriekin batera.
      - LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Ikusi zonifikazio xehakutako II.4.1 planoan.
        - Dentsitate txikiko bizitegitarakoa: 26.450 m<sup>2</sup>
      - ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Dauden eraikuntzak beren eraikuntzako baldintzetan sendotuko dira, II.5.1 planoan adierazten diren lerrokadura eta profilen arabera.
      - URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK: Partzela pribatu eraikigabe bakoitza urbanizatzea; partzela bakoitzaren barnean gutxienez apartakaleku-plaza 1egongo da eraikitako lurren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.
- II.5.1 planoan erabilera eta jabari publikoko lurzorutzat jotako lurrak doan lagatzea, urbanizatu ondoren.

#### 5. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ORDEZTEA ANTZO ABARCA IBILBIDEAN

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

5. areak Antxo Abarca ibilbideko 18. partzelan dauden eraikinen multzoa hartzen du bere baitan.

Antxo Abarca ibilbideko 18.ean dauden eraikinak oso zaharkituta geratu dira, bai hirigintzaren aldetik, bai garai batean zuten funtzioa ikusita. Horregatik, ez da komeni eraikin horiek sendotzea. Partzela honek beherago dagoen familia bakarreko etxebizitzaren partzelarekin egiten du muga, eta hori oztoppo da Parte Zaharraren perimetroko zerrenda berdean, hegalaren erdialdera, oinezkoentzako bideak irekitzeko.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Egungo eraikinak ordezteko, barne-erreformako plan bereziaren bidez. Plan horrek honako alderdiak jasoko lituzke:

- Eraikinak antolatzeko orduan, Antxo Abarca ibilbideak paisaian uzten duen irekidura (lorategiz eta zuhaitzez hornitutako terraza) mantenduko dela bermatuko da. Halaber, eraikin horiek hegalaren behe-ranzko profilari era mailakatuan egokituko zaizkio, eta horretarako, era-

- Residencial: 4.300 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comunitario: 600 m<sup>2</sup>
- Terciario (hoteles, bodegas, restaurantes,.): 3.600 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Las construcciones existentes quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.1.
  - URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:
    - Mejora de la urbanización.
    - Servidumbre de uso público como plaza en la cubierta del edificio municipal.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 4: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD DISEMINADO

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Conjunto de parcelas diseminadas dentro del perímetro urbano de Laguardia ocupadas por edificios residenciales aislados sobre parcela libre propia, que en algunos casos presentan edificación complementaria, en sótano o en edificio exento, destinada a garaje, almacén o pequeña instalación bodeguera.

Comprende una serie de edificios de diferentes características constructivas, adscribibles todos ellos a la tipología genérica de residencial de baja densidad.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la configuración parcelaria diseminada existente y sus actuales edificaciones.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 26.450 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de baja densidad.
  - APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Consolidación del aprovechamiento actual definido por las alineaciones y perfiles según plano II.5.1.
  - NÚMERO DE VIVIENDAS: Se consolidan las 18 viviendas existentes, así como sus instalaciones complementarias.
  - USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.
    - Residencial baja densidad: 26.450 m<sup>2</sup>
  - ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Las construcciones existentes quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.1.
  - URBANIZACIÓN Y DOTACIONES: Urbanización de cada parcela privada no edificada disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento 100 m<sup>2</sup>.e en el interior de la parcela.
    - Cesión gratuita de los terrenos destinados a uso y dominio público en el plano II.5.1 una vez urbanizados.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 5: SUSTITUCIÓN EN PASEO SANCHO ABARCA

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área número 5 corresponde al conjunto de edificaciones existentes en la parcela del número 18 del Paseo Sancho Abarca.

El conjunto de las edificaciones de Sancho Abarca número 18 presentan un acusado nivel de obsolescencia constructiva y funcional que desaconsejan su consolidación urbanística. La colindancia de esta parcela con la de la vivienda unifamiliar situada más abajo configura una barrera para la apertura de recorridos peatonales a media ladera en la franja verde perimetral al recinto del Casco Histórico.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se plantea una estrategia de sustitución de la edificación existente mediante la elaboración de un PERI que conjugue los siguientes aspectos:

- Se deberá estudiar una disposición edificatoria que garantice la preservación de la apertura paisajística actualmente existente desde el paseo de Sancho Abarca (terrace ajardinada con arbolado), así como la acomodación escalonada de la nueva edificación al perfil de



kinak terraza panoramikoetan kokatuko dira. Gaur egun goiko aldean dagoen terraza erabilera publikoko lurzoru gisa konfiguraturako da.

- Eraikinen ordenazio berria, ahalik eta gehien errespetatuko da partzelaren garrantzi estrategikoa, oinezkoek bertatik igaro behar baitute A-124 errepidean egingo den hiri-kaletik Parte Zaharreko hirigunera joateko.

- Partzelaren berezitasun topografikoarekin ongien egokitu eta bateragarriak diren hirigintzako eraibilerak ezarriko dira. Bizitegi-aprobetxamenduz gain, ostalaritzako eta hirugarren sektoreko zerbitzuetarako instalazioak jartzeko aukera ere egongo da. Halaber, aparkaleku-plaza ugari ere zuzkituko dira.

- Hegalaren erdialdera, oinezkoentzako ibilbidea irekiko da Parte Zaharraren perimetroan dagoen berdegunean zehar.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Eraikinak ordezte, Arautegi Orokorreko 19. artikuluko zehaztapenekin bat etorriz.

Area hau garatzeko, barne-erreformako plan berezia, urbanizazio-proiektua eta konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua egingo dira.

Barne-erreformako plan berezian ordenazio berria zehaztuko da, besteak beste, zein eraikin eta eraikuntza ordeztuko diren (hauek, beraz, ordenaziotik kanpo geratuko dira) eta, hala badagokio, zein elementu kontserbatuko diren.

Laguardiako Udalak berak sustatu ahal izango du barne-erreformako plan berezia, egoki baderitzo, lankidetzaren sistemen bidez.

#### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

• AZALERA: 1.250 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirugarren sektorekoa eta bizitegitarakoa.

• AREAREN ORDENAZIOAN APLIKATU BEHARREKO IRIZPI-DEAK:

- ERAIKUNTZAKO APROBETXAMENDUA:

. Eraikigarritasuna: Sabai eraikigarriko 1.800 m<sup>2</sup> zerbitzu-eta/edo bizitegi-erabilerearako, sestra mailakatuan edo 0 kotan, berezko lurrazalari egokituta.

. Okupazioa: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

. Gehieneko etxebizitza-kopurua: 6 etxebizitza. Sestra gaineko gainerako aprobetxamendua zerbitzu-erabilieretarako izango da.

. Eraikuntzako profila: - Gaur egun dagoen lorategiz hornitutako terrazaren plataforma espazio publiko gisa sendotzea.

- Terraza honen sestra gainean, gaur egun ikus daitekeen eraikinaren modukoa jarriko da, alegia, horren bolumen bera edo horrena baino txikiagoa duen eraikina (2 solairu, sabai eraikigarriko 115 eta 100 m<sup>2</sup>-koak, hurrenez hurren).

- Arearen gainerakoan, eraikuntzaren kanpo-ertzek gehienez 11 m-ko altuera izango dute lurzoruaren lerro teorikotik neurtuta (erdisotoa + 3 solairu).

- ERABILERA XEHATUAK:

. Hirugarren sektorekoa eta bizitegitarako eraikia: 830 m<sup>2</sup>

. Hirugarren sektorekoa eta bizitegitarako eraikigabea: 250 m<sup>2</sup>

. Ibilbide publikoa: 170 m<sup>2</sup>

- URBANIZATZEKO BALDINTZAK:

. Parte Zaharrera igotzeko malda berriro urbanizatuko da; zehazki, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideak erregulartzatuz eta beharrezko hiri-zerbitzuak barneratuko dira.

. Hegalaren erdialdean, oinezkoentzako ibilbidea ireki eta urbanizatuko da, gutxi gorabehera +620 kotan, Parte Zaharraren kanpo-perimetroan dagoen berdeguneari jarraipena emateko.

- LAGAPENAK ETA ZORTASUNAK:

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.

la ladera, planteando un abanalamiento de las construcciones de forma adaptada al terreno descendente mediante la posible configuración de una serie de terrazas panorámicas. Configuración como suelo de uso público de la actual terraza existente en la parte superior.

- Fijación de una nueva ordenación edificatoria de máximo respeto volumétrico a la importancia estratégica de la parcela como recorrido peatonal de conexión entre la futura calle urbana de la A-124 y el núcleo del casco.

- Establecimiento de los usos urbanísticos más adecuados y compatibles con la peculiaridad topográfica de la parcela. Además de posibles aprovechamientos residenciales se deberán contemplar posibles instalaciones de hostelería y servicios terciarios y la habilitación de una importante dotación de aparcamiento.

- Apertura de un circuito peatonal de recorrido a media ladera a lo largo de la zona verde dispuesta de forma perimetral al Casco Histórico.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Sustitución de la edificación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

En el PERI se definirá la nueva ordenación, estableciendo qué edificios y construcciones deberán ser sustituidos, y por consiguiente quedan fuera de ordenación, y, en su caso, qué elementos deben conservarse.

El Ayuntamiento de Laguardia podrá proceder a la promoción por su parte del P.E.R.I aplicando el sistema de cooperación, si lo entendiese conveniente.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 1.250 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Terciario y Residencial.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

. Edificabilidad: 1.800 m<sup>2</sup>t.e. para los usos terciarios y/o residenciales dispuestos sobre una rasante escalonada o cota 0 sensiblemente acomodada al terreno natural.

. Ocupación: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

. Número máximo de viviendas: 6 viviendas. El resto del aprovechamiento sobre rasante deberá destinarse a usos terciarios.

. Perfil edificatorio: Consolidación de la plataforma de la actual terraza ajardinada como espacio público.

- Sobre la rasante de esta terraza tan sólo podrá emerger, en su caso, un volumen edificatorio igual o inferior al actualmente existente (2 plantas de 115 y 100 m<sup>2</sup>t.e. respectivamente).

- En el resto del área la altura máxima permitida de las aristas exteriores de la edificación sobre la línea teórica del suelo será de 11 metros (SS+3 plantas).

- USOS PORMENORIZADOS:

. Terciario y residencial edificado: 830 m<sup>2</sup>

. Terciario y residencial no edificado: 250 m<sup>2</sup>

. Paseo público: 170 m<sup>2</sup>

- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

. Se acometerá por parte del área la reurbanización de la cuesta de subida al Casco, con la regulación de los accesos rodados y peatonales y la incorporación de los servicios urbanos necesarios.

. Apertura y urbanización por cuenta del área de un paseo peatonal a media ladera, a la cota aproximada +620, para dar continuidad a la zona verde dispuesta en el perímetro exterior del Casco Histórico.

- CESIONES Y SERVIDUMBRES:

Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Erabilera publikoko zortasuna eratuko da goiko aldean dagoen lorategiz hornitutako terrazan.

Beharrezko lurzorua lagapenean emango da, hegalaren erdialdean, gutxi gorabehera +620 kotan, gutxienez 4 m-ko zabalera izango duen oinezkoentzako ibilbidea egiteko. Lagapenean emango da, baita ere, ibilbide horren eta beheko aldeko finka mugakidearen artean dagoen gainerako lurzorua, II.5.1 planoan adierazitakoarekin arabera.

## 6. SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA: BARATZEEN SEKTOREA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Laguardiako hirigunearen ipar-ekialdean, A-124 errepidearen eta El Villarrera doan A-3228 errepidearen artean, dauden hegaleko lurrak dira.

Lur horietan baratzeak dira nagusi eta ez dago garrantzi handi-ko eraikuntzarik.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Familia bakarreko bizitegitarako partzelak berriro garatzea. Partzela horietako batzuek, biltegia-sotoa dute beheko solairuan edo erdisotoan eta etxebizitza goiko solairuan; eta beste partzela batzuk, berriz, bizitegitarako baino ez dira. Beste kale bat egingo da partzeletara heltzeko eta igerilekuetara daraman kalea A-3228 errepidearekin lotzeko. Aparkalekuetarako eta erreserbarako zona jarriko da sektorearen iparraldean dauden A-124 eta A-3228 errepideen arteko lotura zabaltzeko.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Sektorea berriro garatuko da eta, horretarako, plan partziala, urbanizazio-proiektua eta konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua izapidetu eta onetsiko dira.

Kompentsazio-sistemaren bidez jardungo da, nahiz eta Udalak lan-kidetza-sistema ere erabil dezakeen, sektorearen garapena ekimen publikokoa izatea komeni dela ikusten badu.

### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

• AZALERA: 26.500 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate gutxi-ko bizitegitarakoa. Batez ere, familia bakarreko etxebizitzak egingo dira; beheko solairuan sotoa/biltegia jarri ahal izango da.

• PLAN PARTZIALA IDAZTEKO ERABILI BEHARREKO IRIZPIDEAK:

- FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZETARAKO PARTZELEN KOPURUA: 20 partzela; partzelako etxebizitza 1 egongo da eta bertan sotoa/biltegia jarri ahal izango da beheko solairuan.

- ERAIKUNTZAKO APROBETXAMENDUA:

Plan Partzialak etxebizitzetarako sabai eraikigarrian gehienez 4.000 m<sup>2</sup> arautuko ditu eta soto/biltegitarako sabai eraikigarrian, berriz, 4.000 m<sup>2</sup>.

Gainera, partzela bat zuzkidura-ekipamendukoa izango da; horrek sabai eraikigarrian, gehienez, 900 m<sup>2</sup>-ko eraikuntzako aprobetxamendua izango du.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Zonifikazio xehakatu II.4.1 planoan erabileren banaketa adierazgarria agertzen da. Plan partzialak gehiago zehaztuko ditu erabilera horiek.

- . Partzela pribatu eraikigarriak: 6.000 m<sup>2</sup>
- . Partzela pribatu eraikiezinak: 12.000 m<sup>2</sup>
- . Komunitate-ekipamenduko eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>
- . Komunitate-ekipamenduko eraikiezina: 1.500 m<sup>2</sup>
- . Bide-sarea eta jabari publikoko ibilbideak: 5.000 m<sup>2</sup>
- . Berdeguneak eta erabilera eta jabari publikoko zona libreak: 1.500 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZAKO ORDENAZIOA:

Arauetako II.4.A eta II.5.1 planoetako ordenazioa adierazgarria baino ez da, eta, beraz, dagokion plan partzialak ezarriko du behin betikoa.

Plan partzialean 20 partzelen banaketa egingo da eta, horrekin batera, 7. area El Villarrera doan errepidearekin lotuko duen erdiko sarbide publikoa konfiguratu du.

Constitución de una servidumbre de uso público para la terraza ajardinada superior.

Cesión de suelo necesario para la apertura de un paseo peatonal a media ladera a la cota aproximada +620, de 4 metros de anchura mínima, y cesión, así mismo, del resto del suelo situado entre dicho paseo y la finca colindante en la parte baja, según se señala en el plano II.5.1.

## FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 6: SECTOR DE LAS HUERTAS

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende la parte de los terrenos en ladera enclavados al NE del núcleo de Laguardia entre la carretera A-124 y la carretera A-3228 a El Villar.

Corresponde a terrenos abancalados de huertas que no presentan edificaciones de importancia.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico de parcelas residenciales unifamiliares. Parcelas con almacén-bodega en planta baja o semisótano y vivienda en planta superior, o parcelas exclusivamente residenciales. Configuración de una nueva calle urbana de acceso a las parcelas y de conexión de la calle de las Piscinas con la A-3.228. Disposición de una zona dotacional y de reserva para la futura ampliación del enlace entre la A-124 y A-3.228 en el extremo Norte del Sector.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, aunque el Ayuntamiento podrá adoptar el sistema de cooperación si, mediante acuerdo, entiendo conveniente que el desarrollo del sector sea de iniciativa pública.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 26.500 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad. Parcelas destinadas a vivienda unifamiliar con posibilidad de planta baja para bodega y/o almacén.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

- NÚMERO DE PARCELAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES: 20 parcelas, con 1 vivienda por parcela y posibilidad de disponer bodega-almacén en planta baja.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

El aprovechamiento máximo a regular por el Plan Parcial será de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie máxima de techo edificable destinado a viviendas y de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie máxima de techo edificable destinado a bodegas-almacén.

Además, se dispondrá una parcela de equipamiento dotacional con un aprovechamiento edificatorio máximo de 900 m<sup>2</sup> de techo edificable.

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

En el plano II.4.1 de zonificación pormenorizada se presenta una distribución indicativa de usos a determinar con mayor precisión por el Plan Parcial.

- . Parcelas privadas edificables: 6.000 m<sup>2</sup>
- . Parcelas privadas no edificables: 12.000 m<sup>2</sup>
- . Equipamiento comunitario edificable: 500 m<sup>2</sup>
- . Equipamiento comunitario no edificable: 1.500 m<sup>2</sup>
- . Red viaria y paseos de dominio público: 5.000 m<sup>2</sup>
- . Zonas verdes y áreas libres de uso y dominio público: 1.500 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

En los planos II.4.A y II.5.1 de las Normas se plantea una ordenación de carácter indicativo que deberá ser establecida con carácter definitivo mediante el correspondiente Plan Parcial.

En el Plan Parcial se diseñará la distribución de las 20 parcelas y la configuración de una calle central de acceso, de carácter público, que enlazará el Área 7 con la carretera de El Villar.

Sarbide horrek gutxienez 11 m-ko sekzio librea izango du itxiduren artean eta parzela guztietara eta hauetan dauden eraikuntzetara heltzea ahalbidetuko du.

Plan partzialean eraikinak ezartzeko sekzio eredia finkatuko da. Horri jarraiki, beraz, eraikinak era mailakatuan jarriko dira, bi ilaratan, hegalairen maldaren arabera. Edonola ere, gutxienez 10 m utziko dira eraikinetatik kalearen ardatzera, eta eraikinak era mailakatuan jarri ote daitezkeen aztertuko da. Eraikinek gehienez bi solairu eta erdisotoa (edo antzekoa) izango dituzte.

Sektorearen iparraldean 3.000 m<sup>2</sup> inguruko lur-eremua gordeko da berdegune bat eta zuzkidura-ekipamenduko partzela bat jartzeko.

A-124 errepidean zehar espazio librea egongo da zuhaitzez hornitutako oinezkoentzako 5 m zabaleko ibilbidea egiteko.

- BIDE-SAREA ETA APARKALEKUAK:

II.4.1 planoan irudikatutako bide-sarea adierazgarria baino ez da. Kale berritik A-3228 errepidera joateko egingo den loturaren itxura ere adierazgarria baino ez da. Behin betikotzat jo dadin, Arabako Foru Aldundiko Errepideen Plangintza Zerbitzuak onetsi behar du.

Zuzkiduren zonan aparkaleku publikoetarako eremua jarriko da. Partzelen barruan, partzelako gutxienez 2 aparkaleku-plaza egongo dira.

- URBANIZAZIOA: Sektore osoa urbanizatuko da, A-124 errepidearen perimetroan dagoen ibilbidea eta zuzkiduretarako partzela izan ezik. Hauetarako, lurzoru-lagapena baino ez da egingo.

- LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.

Doan lagako dira erabilera eta jabari publikoko lurzorua eta zuzkidura publikoetarako lurrak.

## 7. AREAREN HIRIGINTZA FITXA: BARATZEEN ZONA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Laguardiako hirigunearen ekialdean eta Guardia Zibilaren kuartelaren eta igerilekuen hornidura-zonaren ekialdean dauden hegaleko lurrak barneratzen dira. Lur horiek hiri-lurzoru gisa sailkatuta eta familia bakarreko bizitegitarako zonaren kalifikazioarekin agertzen ziren aurreko arau subsidiarioetan.

Zona osatzen duten partzelek egoera ezberdinetan daude: etxebizitza eraikiko eraikina, nekazaritzako nabe eraikia, txabola, eraikuntzarik gabeko baratzeak, etendako eraikitze-prozesuan dauden etxebizitza-erakinak, gas-biltegidun partzelak, e.a.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Area osoa berriro ordenatzea. Hirigintzako zerbitzu guztiak dituen erdiko kalea egingo da; horrez gain, partzelak banatzeko orduan, erdiko kaletik partzela guztietara heltzeko sistema finkatuko da eta zein eraikin sendotu behar diren eta zein geldituko diren ordenaziotik kanpo zehaztuko da.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Erdi garatutako eremua berriro ordenatzea, Arautegi Orokorreko 19. artikulua zehaztapenekin bat etorritik.

Arau Subsidiarioak onetsi ondoren, eraikuntzako esku-hartzeren bat egin ahal izateko, aurretik barne-erreformako plan berezia, urbanizazio-proiektua eta konpentsazioko edo birpartzelazioko proiektua onetsi beharko dira, horien bidez arautzen baita area osoa.

Kompentsazio-sistemaren bidez jardungo da, Udalak garapen-planeamendua idaztea eta area urbanizatzeke lankidetzako sistemaren bidez jardutea erabakitzen duenean izan ezik.

### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 16.400 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzoru.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate gutxioko bizitegitarakoa.

### • LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Bide-sare publikoa: 2.100 m<sup>2</sup>
- Oinezkoentzako ibilbideak eta zona libre publikoak: 1.700 m<sup>2</sup>.

Esta calle dispondrá de una sección mínima de 11 metros libre entre cierres y resolverá el acceso viario a todas las parcelas y sus respectivas edificaciones.

En el Plan Parcial se definirá la sección tipo de implantación de los edificios, con una disposición escalonada de dos hileras de edificación siguiendo la pendiente de la ladera. Se establecerá en todo caso una distancia mínima de 10 metros de la edificación respecto al eje de la calle y se estudiará la disposición escalonada de la edificación. El perfil edificatorio máximo será de dos plantas y semisótano o similar.

En el extremo Norte del sector se reservará un espacio con una superficie aproximada de 3.000 m<sup>2</sup> destinada a la acogida de una zona verde y una parcela para equipamiento dotacional.

A lo largo de la A-124 se reservará un espacio libre para la creación de un paseo peatonal arbolado de 5 metros de anchura.

- RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

La red viaria grafiada en el plano II.4.1 tiene carácter indicativo. El diseño de la conexión de la nueva calle con la carretera A-3.228 es, así mismo, de carácter indicativo, debiendo atender su resolución definitiva a la aprobación del Servicio de Planificación de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

En la zona dotacional se dispondrá una zona de aparcamiento público. En el interior de las parcelas se dispondrá una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por parcela.

- URBANIZACIÓN: Se urbanizará por cuenta del sector la totalidad del mismo, salvo el paseo perimetral a la A-124 y la parcela dotacional que tan sólo serán objeto de cesión de suelo.

- CESIONES:

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos destinados a dotaciones públicas.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 7: ZONA DE LAS HUERTAS

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende la parte de los terrenos en ladera, enclavados al Este del núcleo de Laguardia y al Norte de la zona dotacional de las piscinas y el cuartel de La Guardia Civil, que ya estaban clasificados como suelo urbano en las NN.SS. anteriores con la calificación de Residencial Unifamiliar.

La zona está constituida por una serie de parcelas con situaciones diversas: edificio de vivienda construida, nave agrícola construida, chabola, huertas sin edificación, edificios de vivienda en proceso paralizado de construcción, parcela con depósitos de gas, etc.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Proceso de reordenación integral del área, regulando la construcción de una calle central dotada de todos los servicios urbanísticos y configurando la distribución parcelaria con la fijación del sistema de accesos a todas las parcelas desde la calle central y la determinación de los edificios a consolidar y las construcciones que quedan fuera de ordenación.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Reordenación de ámbito semidesarrollado, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

A partir de la aprobación de las NN.SS. toda intervención edificatoria quedará supeditada a la aprobación de los documentos de Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación en los que se contemple la regulación urbanística de la totalidad del área.

El sistema de actuación será el de compensación, salvo que el Ayuntamiento decida redactar el planeamiento de desarrollo y acometer la urbanización del área por el sistema de cooperación.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 16.400 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de baja densidad.

### • USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Red viaria pública: 2.100 m<sup>2</sup>
- Paseos peatonales y zonas libres públicas: 1.700 m<sup>2</sup>

- Hornidurako partzela publikoa: 500 m<sup>2</sup>
- Dentsitate gutxiko bizitegiarako: 12.100 m<sup>2</sup>

Erabilerak banatzeko orduan, zonifikazio xehakaturko II.4.1 planoan adierazgarri gisa ematen diren jarraibideak hartuko dira kontuan. II.5.1 planoan jabari eta erabilerak publikoko lurzoru gisa ezartzen diren azalerak gutxienezko azalerak dira.

• **AREAREN ORDENAZIOAN APLIKATU BEHARREKO IRIZPIDEAK:**

- **ERAIKUNTZAKO ORDENAZIOA:**

Areako partzela guztietara heltzeko erdiko kalea konfiguraturko da. Partzela horietan familia bakarreko etxebizitza eta sotoa-biltegia dituzten eraikin exentua egingo dira.

Partzelen lotizazioa kontserbatu beharreko eraikinak sendotzeko moduan egingo da. Halaber, eraikin berrien banaketa ahalik eta egokiena izatea ahalbidetuko du.

Zein eraikin eta eraikuntza gelditzen diren ordenaziotik kanpo eta, ordenazio berria garatu ahal izateko, zeintzuk eraitsi behar diren zehaztuko da. Alderdi hau behin betiko barne-erreformako plan bereziaren bidez ezarri den arren, komeni da ordenaziotik kanpokotzat jotzea, gainera, gas-biltegiaren instalazioa eta 1.608. partzelan erdi eraikita dauden familia bakarreko bi eraikinak.

Planteatutako hirigintzako egitura horretan, erdiko kaleak jarraitasun funtzionala emango die igerilekuen eremuari eta Arau Subsidiarioetan nekazarientzat aurreikusitako etxebizitza-sektore berriari.

Hirigintzako jardun osagarri modura, gutxienez 5 metroko zabalera izango duen oinezkoentzako ibilbidea jarriko da A-124 errepidean barrena. Ibilbide honetan ez da urbanizaziora sartzeko biderik egongo, eta hornidura-partzela txiki bat konfiguraturko da guardia zibilaren kuartelaren ondoan.

- **GEHIENENKO ETXEBIZITZA- ETA PARTZELA-KOPURUA:** 16 partzela. Bertan guztira familia bakarreko 16 etxebizitza egingo dira, hala badagokio, biltegi-soto txikiarekin.

- **APROBETXAMENDUA:** Sendotzen diren eraikinen aprobetxamenduak barneratuta, arearen gehieneko aprobetxamendu orokorra honakoa izango da:

- . Gehieneko eraikigarritasuna: sabai eraikigarriko 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- . Gehieneko okupazioa: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- **ERAIKUNTZAKO LERROKADURAK:** Barne-erreformako plan bereziaren ordenazioa II.5.1 planoan adierazitako eraikinen nahitaezko atzerapenetara egokituko da (15 metrokoa A-124 errepidearekiko eta 5 metrokoa arearen kanpo-perimetroaren gainerakoarekiko; sendotutako eraikinek ez dute baldintza hau bete behar).

- **ERAIKUNTZA PROFILA:** BS+1S; hegalkinera egon daitekeen gehieneko altuera 6 metrokoa izango da.

- **GUTXIENENKO PARTZELA GARBIA:** 500 m<sup>2</sup>

- **GEHIENENKO OKUPAZIOA PARTZELA GARBIAKO:** %50

- **BIDE-SAREA ETA APARKALEKUA:** II.4.1 eta II.5.1 planoetan irudikatutako bide-sarea adierazgarria baino ez da. Beharrezkotzat jotzen da igerilekuetara daraman kalea luzatzea. Horretarako, erdiko kalea jarriko da, irekiduren artean gutxienez 11 metroko zabalarekin.

Partzelen barruan, gutxienez 2 aparkaleku-plaza egongo dira partzelako.

- **URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:** Sektorre osoa urbanizatuko da, A-124 errepidearen perimetroan dagoen ibilbidea eta hornidurarako partzela izan ezik. Hauetarako, lurzoru-lagapena baino ez da egingo.

- **LAGAPENAK:**

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.

Doan lagako dira erabilerak eta jabari publikoko lurzorua eta hornidura publikoetarako lurrak.

**8. AREAREN HIRIGINTZA FITXA: GUARDIA ZIBILA ETA TELEFÓNICA**

**A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Area honetan komunitate-ekipamenduko eraikinak diren Guardia Zibilaren kuartela eta Telefónicako zentrala ditugu.

Guardia Zibilaren eraikina orain gutxi egin da. Prozesu horretan indarreko planeamenduan xedapen-aldaketa egin da, A-124 errepidearen sestraperan erdisotoko 3 solairu legalizatzeke.

- Parcela dotacional pública: 500 m<sup>2</sup>
- Residencial baja densidad: 12.100 m<sup>2</sup>

Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en el plano II.4.1 de zonificación pormenorizada. Las superficies señaladas para suelo de dominio y uso público en el plano II.5.1 tienen carácter de superficies mínimas.

• **CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- **ORDENACIÓN EDIFICATORIA:**

Configuración de una calle central de acceso al conjunto de las parcelas del área. Parcelas destinadas a la acogida de edificios exentos con vivienda unifamiliar y bodega-almacén.

Lotización parcelaria compatible con la consolidación de los edificios a conservar y que posibilite la optimización de la distribución espacial de la nueva edificación.

Fijación de los edificios y construcciones que quedan fuera de ordenación y deben ser derribados para permitir el desarrollo de la nueva ordenación. Aunque este extremo lo establecerá definitivamente el P.E.R.I., se sugiere la conveniencia de calificar como fuera la ordenación, además de la instalación de depósitos de gas, los dos edificios unifamiliares semiconstruidos existente en la parcela 1608.

La estructura urbanística planteada presentará continuidad funcional a través de su calle central con la zona de las piscinas y con el nuevo sector de viviendas para agricultores previsto en las NN.SS.

Como acciones urbanísticas complementarias se dispondrá un paseo peatonal de 5 metros de anchura mínima a lo largo de A-124, en el que no se dispondrá ningún acceso viario a la nueva urbanización, y se configurará una pequeña parcela dotacional junto al cuartel de la guardia civil.

- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PARCELAS:** 16 parcelas, con 16 viviendas unifamiliares, dotadas, en su caso, de pequeño almacén-bodega.

- **APROVECHAMIENTO:** Incluyendo los aprovechamientos de los edificios que se consolidan, el aprovechamiento máximo global del área será:

- . Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>e./m<sup>2</sup>
- . Ocupación máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- **ALINEACIONES EDIFICATORIAS:** La ordenación del P.E.R.I. se ajustará a los retiros edificatorios obligatorios señalados en el plano II.5.1 (15 metros a la A-124 y 5 metros al resto del perímetro exterior del área, salvo edificios consolidados).

- **PERFIL EDIFICATORIO:** PB+1P, con 6 metros de altura máxima al alero.

- **PARCELA NETA MÍNIMA:** 500 m<sup>2</sup>

- **OCUPACIÓN MÁXIMA POR PARCELA NETA:** 50%

- **RED VIARIA Y APARCAMIENTO:** La red viaria grafiada en los planos II.4.1 y II.5.1 tiene carácter indicativo. Se considera preceptivo resolver la prolongación de la calle de las piscinas con la nueva calle central que dispondrá una anchura mínima de 11 metros entre cierres.

En el interior de las parcelas se dispondrá una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por parcela.

- **URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:** Se urbanizará por cuenta del sector la totalidad del mismo, salvo el paseo perimetral a la A-124 y la parcela dotacional que tan sólo serán objeto de cesión de suelo.

- **CESIONES:**

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos destinados a dotaciones públicas.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 8: GUARDIA CIVIL Y TELEFÓNICA**

**A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Área correspondiente a los edificios de equipamiento comunitario del cuartel de la Guardia Civil y de la central de Telefónica.

El edificio de la Guardia Civil se encuentra recién construido, habiéndose tramitado una modificación puntual del planeamiento vigente para legalizar la disposición de 3 plantas de semisótano bajo la rasante de A-124.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Egungo hirigintzako ordenazioa sendotzea.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Sendotzea, Arautegi Orokorreko 19. artikuluko zehaztapenekin bat etorritz.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 2.150 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.
- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: II.5.1 planoan ezartzen den lerrokaduren eta profilen egungo ordenazioa sendotzea.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Ikusi zonifikazio xehakatuko II.4.1 planoan.
  - Komunitate-ekipamendu eraikia: 800 m<sup>2</sup>
  - Komunitate-ekipamendu eraikigabea: 1.350 m<sup>2</sup>
- ERAIKUNTZAKO ORDENAZIOA: Gaur egungo instalazioak beren eraikuntza-baldintzetan sendotuko dira, II.5.1 planoan adierazten diren lerrokaduren eta profilen arabera.
- URBANIZAZIOA ETA ZUZKIDURAK:
  - Oinezkoentzako ibilbide publikoa jarriko A-124 errepidearen hiri-zeharbidean barrena.
  - Oinezkoentzako espaloi publikoa jarriko da igerilekuetara darman kalean.
  - Bi kaleak lotuko dituen oinezkoentzako eskailera publikoak jarriko dira.

**9. AREAREN HIRIGINTZA FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKEAK EL CASTILLARREN****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Bizitegitarako area hau igerilekuetara daraman kalean zehar eraikitako bizitegitarako bloke-multzoak osatzen du.

Alde batetik, etxabea eta 4 solairu dituzten 3 bloke daude, 11 etxebizitzakoa bakoitza, aparkalekuetarako soto-solairuarekin luzatutako beheko solairuaren bidez elkartuak; eta, bestetik, beste bloke isolatu bat, etxabea eta 4 solairukoa, beste 11 etxebizitzekin.

Erabat urbanizatuta eta sendotuta dagoen area da. Bertan, 5 metroko zabalera izango duen oinezkoentzako ibilbidea egitea baino ez da proposatu, A-124 errepidean zehar.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Egungo hirigintzako ordenazioa sendotzea.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Sendotzea, Arautegi Orokorreko 19. artikuluko zehaztapenekin bat etorritz.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 4.100 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarakoa.
- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: II.5.1 planoan ezartzen den lerrokaduren eta profilen egungo ordenazioa sendotzea.
- ETXEBIZITZA-KOPURUA: Egun dauden 44 etxebizitzak sendotuko dira.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Ikusi zonifikazio xehakatuko II.4.1 planoan.
  - Bizitegitarako eraikia: 1.850 m<sup>2</sup>
  - Espaloiak eta espazio libre publikoa: 2.250 m<sup>2</sup>
- ERAIKUNTZAKO ORDENAZIOA:
  - Gaur egungo eraikuntzak beren eraikuntza-baldintzetan sendotuko dira, II.5.1 planoan adierazten diren lerrokaduren eta profilen arabera.
  - URBANIZAZIOA ETA ZUZKIDURAK:
    - 5 metro zabaleko ibilbide publikoa jartzea A-124 errepidean zehar.
    - Doan lagako dira II.5.1 planoan erabilera eta jabari publikoko gisa sailkatzen diren lurrak, urbanizatu ondoren.
    - Eraikuntzaren barruan, gutxienez aparkaleku-plaza bat zuzkituko da etxebizitzako.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación de la ordenación urbanística actual.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 2.150 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento comunitario.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Consolidación de la ordenación actual de alineaciones y perfiles según plano II.5.1.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.
  - Equipamiento comunitario edificado: 800 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento comunitario no edificado: 1.350 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Las actuales instalaciones quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.1.
- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:
  - Disposición de un paseo público peatonal a lo largo de la travesía urbana de la A-124.
  - Disposición de una acera pública peatonal en la calle de las piscinas.
  - Habilitación de unas escaleras públicas de conexión peatonal entre ambas calles.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 9: BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Área residencial constituida por una serie de bloques residenciales contruidos a lo largo de la calle de las piscinas.

Concretamente corresponden a 3 bloques de B+4, con 11 viviendas por bloque, unidos por una planta baja corrida y con una planta de sótano de aparcamiento, y un cuarto bloque aislado, de B+4, con otras 11 viviendas.

Se trata de un área totalmente urbanizada y consolidada en la que únicamente se propone la construcción de un paseo peatonal de 5 metros de anchura a lo largo de la A-124.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación de la ordenación urbanística actual.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 4.100 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Consolidación de la ordenación actual de alineaciones y perfiles según plano II.5.1.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: Se consolidan las 44 viviendas existentes.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.
  - Residencial edificado: 1.850 m<sup>2</sup>
  - Aceras y espacio libre público: 2.250 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:
  - Las construcciones existentes quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.1.
  - URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:
    - Disposición de un paseo público de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.
    - Cesión gratuita de los terrenos destinados a uso y dominio público, según el plano II.5.1, una vez urbanizados.
    - Dotación mínima, dentro de la edificación, de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

**10. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: KIROL INSTALAZIOAK****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Area hori Laguardiako Parte Zaharraren Ekialdean dauden kirol instalazioen multzoari dagokio.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Dauden instalazioak sendotzea proposatzen da; horretarako, bidezkoak diren zaintze eta mantentze-eragiketak egingo dira.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Ordenazio orokorra sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

Instalazioak zabaltzekotan, Udalak Xehetasun-azterlana eta Urbanizazio-obren proiektu osagarria idaztea eska lezake area osorako.

**D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA**

- AZALERA: 31.200 m<sup>2</sup>.

- SAILKAPENA: Hiri-lurzoria.

- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Gehienezko eraikuntza-okupazioa: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Eraikigarritasuna, gehienez: Eraikitako lurren 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Eraikina kirol edo jolaserako izango da, edo komunitatearen hornidurarakoa.

- Komunitate-ekipamendu eraikigarria: 6.300 m<sup>2</sup>

- Komunitate-ekipamendu eraikiezina: 24.900 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden eraikinak eta instalazioak gaur egungo baldintzetan sendotuko dira. Era berean, horiek guztiak behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren erreformak edo handitze-lanak egin ahal izango dira.

- Eraikina handitzekotan, lan horiek II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokaduren barruan egingo dira. Horretarako eraikina instalazioen barnean sartzen dela aztertzen duen proiektu berezia egin behar da.

- Atxikitako eraikinen (aldagelak, kafetegia, etab.) gehieneko garaiera: Solairu bi, teilatu-hegaleraino gehienez 6,50 metro izango dutela.

- Atzeraematerakoan, muga edo bideetaraino utzi beharreko tartea: 5 metro.

- Eraikinen azalera, gehienez: %20, eta partzelaren %25 gutxienez lorategiz eta zuhaitzez hornitzeko gordeko da.

- SARBIDEAK ETA APARKALEKUAK: Gaur egungo sarbideak mantenduko dira. Aparkaleku berri bat egin behar da, areako kirol instalazioen elementu osagarri gisa.

- URBANIZATZEA: Jabari eta erabilera publikoetarako erabiliko den lurzorua urbanizatu behar da.

**11. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Barnean hartzen ditu El Castillar-en ekialdeko hegaleko lursailak, igeritokien aldetik Villa de Laguardia Hotelaren eta Villa Lucía izeneko tokiaren arteko zoru lauen zerrendaraino, bai eta Villa Lucía izeneko tokiaren eta La Lobera urbanizazioaren artean A-124 errepidetik hurbil dauden lursailetaraino.

Lursail horiek ia-ia hutsik daude, txabolaren bat alde batera utzita. Zati txiki batean soilik mahastiak agertzen dira.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Bizitegi-zona berria garatzea, 500 m luze izango duen hiri-kale berri bat irekiz. Dentsitate txikiko tipologia Parte zaharraren iparraldean, eta dentsitate intentsibokoa hegoaldeko alde lauan. Arauetan proposatutako ordenazioa soilik adierazgarria da, eta behin betiko ezarriko da bidezko Plan Partzial egokia idatziz.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 10: INSTALACIONES DEPORTIVAS****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Esta zona corresponde al conjunto de las instalaciones deportivas de Laguardia situadas al Este del Casco.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se propone la consolidación de las instalaciones existentes, procediendo a las operaciones de conservación y mantenimiento o mejora y ampliación que proceda.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

En caso de ampliación de las instalaciones el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle y Proyecto complementario de Obras de Urbanización para la totalidad del área.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 31.200 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento Comunitario.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación edificatoria máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>.e./m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

La edificación será de tipo deportivo, recreativo o de carácter dotacional comunitario.

- Equipamiento comunitario edificable: 6.300 m<sup>2</sup>

- Equipamiento comunitario no edificable: 24.900 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

- En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano número II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

- Altura máxima de las edificaciones anexas (vestuario, cafetería, etc.): dos plantas, con un máximo de 6,50 metros al alero.

- Retranqueo a linderos o viales: 5 metros.

- Ocupación máxima de la edificación: 20%, destinándose al menos un 25% de la parcela para lugares de ajardinamiento y arbolado.

- ACCESOS Y APARCAMIENTO: Se mantiene la disposición de accesos actual. Se deberá disponer un nuevo aparcamiento público como elemento complementario a las instalaciones deportivas en el área.

- URBANIZACIÓN: Se debe urbanizar el suelo destinado a uso y dominio público.

**FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 11: NUEVO SECTOR RESIDENCIAL****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Comprende los terrenos de la ladera Este del Castillar, desde la zona de las piscinas hasta la franja de los suelos sensiblemente llanos existentes entre el Hotel Villa de Laguardia y Villa Lucía y los terrenos próximos a la carretera A-124 entre Villa Lucía y la Urbanización de La Lobera.

Corresponde a suelos prácticamente desocupados, salvo alguna chabola. Sólo una pequeña porción se encuentra ocupada con viñedos.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Nuevo desarrollo residencial mediante la apertura de una nueva calle urbana de 500 m de longitud. Tipología de baja densidad en la parte Norte de la ladera de Casco y densidad intensiva en la parte Llanura del Sur. La ordenación propuesta en las Normas es de carácter indicativo y se establecerá con carácter definitivo mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

## C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Birpartzelazioko edo Konpentsazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Konpentsazioko jarduketa-sistema erabiliko da, baina Udalak lankidetzeta-sistema aplikatu ahal izango du, erabaki bidez komenigarritzat jotzen badu sektorearen garapena ekimen publikokoa izateaz.

## D) D) SEKTORERAKO HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 81.000 m<sup>2</sup>.

- SAILKAPENA: Lurzoru Urbanizagarria.

- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegirakoa, dentsitate txikiko bizitegirakoa eta komunitate-ekipamendukoa. Plan Partzialean tipologia bereziak baliatu ahal dira: bizitegirakoa (hektareko 40/60 etxebizitza) eta dentsitate txikia (hektareko 15/25 etxebizitza).

- PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPI-DEAK:

- ETXEBIZITZAK, GEHIENEZ:

- . 245 etxebizitza (hektareko 30 etxebizitza)

- . Adierazgarria: 60/80 familia bakarreko etxebizitza ados 65/185 etx., blokeak: B+3 edo zorupea+4.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

Sabai eraikigarriko gehieneko azalera: 35.000 m<sup>2</sup>, bizitegirako erabiltzeko, eta sabai eraikigarriko 5.000 m<sup>2</sup> bizitegikoari lotutako beste hainbat erabileretarako. Komunitate-ekipamenduko azalera mugatu 7.000 m<sup>2</sup>-tan ezarri da.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Zonifikazio xehekatua II.4.1 planoan azaltzen da banaketa adierazgarria. Hori Plan Partzialaren bidez zehaztu beharko da.

- . Bizitegiko eraikigarria: 13.000 m<sup>2</sup>

- . Etxebizitzei loturiko lorategi pribatuak: 14.500 m<sup>2</sup>

- . Komunitate-ekipamendu eraikigarria: 5.900 m<sup>2</sup>

- . Komunitate-ekipamendu eraikiezina: 10.300 m<sup>2</sup>

- . Jabari eta erabilera publikoko bide-sarea, aparkalekuak eta espaloiak: 15.300 m<sup>2</sup>

- . Jabari eta erabilera publikoko berdeguneak eta arlo libreak: 22.000 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Arauen II.4.1 eta II.5.1 planoetan ordenazio adierazgarri bat agertzen da. ordenazio hori behin betiko ezarri beharko da bidezko Plan Partzialaren bidez.

Bizitegirako eraikinaren tipologiaren banaketa, lerrokadura eta profilekin, Plan Partzialean ezarriko dira, gehienez B+3ko profilarekin, eta 14 metroko gehieneko garaierarekin.

Derrigorrezko elementu gisa, Diputazio Etorb. Luzatzeko kale bat eraikiko da, A-124 errepidearekin lotzeko. Kale honetan irekigune batzuk izango dira, hiria Ekialderantz zabaltzeko ez eragozteko. A-124 errepidean zehar, eta horren paraleloan, zuhaitzez hornitutako pasealekua eraikiko da.

Sektoreko hornidura-lagapen gehienak iparraldean egongo dira, Igeritokitako ekipamendu publikoko gunearen osagarri gisa.

- BIDE-SAREA ETA APARKALEKUA:

Irudikatutako bide-sarea soilik adierazgarria da. Hala ere, aginduzkotzat jotzen da Sektorearen iparraldean aparkaleku publikoetarako eremu zabala ezartzea, sektorean orokorrean gutxienez aparkaleku publikoetarako gainazaleko 200 plaza gaitzea, eta aurreikuspenen arabera, gutxienez etxebizitza bakoitzeko aparkaleku pribatu bat hornitzea eraikinaren barruan. Hornidura horretarako erabiliko den azalera ez da zenbatuko eraikuntza-aprobetxamenduen kalkulurako.

Onartuta dago lurrazpiko edo erdisotoetako aparkalekuak garaierako eraikinaren lerrokaduretatik haratago zabaltzeko aukera, eta kasuan kasu, erabilera publikoko zoruaren azpian zabaltzea. Erabilera eta jabariari dagokionez, araubide egokia ezarriko da, erabilgarritasun handiagoa lortzeko eta sarrera-kopurua murrizteko.

- URBANIZATZEA: Sektore osoa barne hartzen duen urbanizazio-proiektua idatziko da.

Sektorearen kontura hura osorik urbanizatuko da.

## C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, aunque el Ayuntamiento podrá adoptar el sistema de cooperación si, mediante acuerdo, entiende conveniente que el desarrollo del sector sea de iniciativa pública.

## D) NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR

- SUPERFICIE: 81.000 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial, residencial de baja densidad y equipamiento comunitario. En el Plan Parcial se podrán disponer tipologías diferenciadas, residencial (40/60 viv/Ha) y baja densidad (15/25 viv/Ha).

- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

- . 245 viviendas (30 viv./Ha.)

- . Indicativo: 60/80 viv. Unifamiliares adosadas (B+1 o SS+2). 165/185 viv., Bloques de B+3 o SS+4.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

35.000 m<sup>2</sup>.e. como superficie máxima de techo edificable destinada a uso residencial y 5.000 m<sup>2</sup>.e. para otros usos ligados al residencial. El límite de superficie de techo edificable para equipamiento comunitario se fija en 7.000 m<sup>2</sup>.e.

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

En el plano II.4.1, de zonificación pormenorizada, se presenta una distribución indicativa a determinar con mayor precisión por el Plan Parcial.

- . Residencial edificable: 13.000 m<sup>2</sup>

- . Jardines privados ligados a las viviendas: 14.500 m<sup>2</sup>

- . Equipamiento comunitario edificable: 5.900 m<sup>2</sup>

- . Equipamiento comunitario no edificable: 10.300 m<sup>2</sup>

- . Red viaria, aparcamientos y aceras de dominio y uso público: 15.300 m<sup>2</sup>

- . Zonas verdes y áreas libres de uso y dominio público: 22.000 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

En los planos II.4.1 y II.5.1 de las Normas se plantea una ordenación de carácter indicativo que deberá ser establecida con carácter definitivo mediante el correspondiente Plan Parcial.

La distribución de las tipologías de la edificación residencial con sus alineaciones y perfiles se establecerán en el Plan Parcial con un perfil máximo de PB+3, o SS+4, y con una altura máxima de 14 metros.

Como elemento obligatorio se dispondrá una calle de prolongación Avda. de la Diputación hasta su conexión con la A-124. En esta calle se dispondrán aberturas espaciales para no hipotecar la futura expansión urbana hacia el Este. A lo largo de la A-124 y en paralelo a la misma se dispondrá un paseo arbolado.

El grueso de las cesiones dotacionales del Sector se localizarán en el extremo Norte, como complemento del área de equipamiento público de las Piscinas.

- RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

La red viaria grafiada tiene carácter indicativo. Se considera, no obstante, preceptivo, la disposición de una amplia dotación de aparcamiento público en el extremo Norte del Sector, la habilitación de un mínimo de 200 plazas de aparcamiento público en superficie en el conjunto del sector y la previsión de una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento privado por vivienda en el interior de la edificación. La superficie destinada a esta dotación no computará a efectos de cálculo de aprovechamiento edificable.

Se admite la posibilidad de extender los aparcamientos subterráneos o en semisótanos más allá de las alineaciones de la edificación en altura y en su caso bajo suelo de uso público, estableciendo el pertinente régimen en cuanto a uso y dominio, con el fin de obtener disposiciones de mayor utilidad y reducir el número de entradas.

- URBANIZACIÓN: Se redactará un proyecto de urbanización que abarque todo el sector.

Se urbanizará por cuenta del sector la totalidad del mismo.

Urbanizazioaren elementu nagusiak honako hauek dira:

- . Diputazio Etorbidearen artean eta A-124 errepidearen artean kale berri bat irekitzea.
- . A-124 errepidean zehar zuhaitzez hornitutako pasealekua eraikitzea.
- . Igeritokien ondoan taxutu beharreko hornidura-gunean apartakaleku publikoa eraikitzea.
- LAGAPENAK: Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira. Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den lurzoria doako lagako da urbanizatu ondoren, baita herri-zuzkiduretarako lurra ere.
- UR IBILGUETARAINOKO ATZERAPENAK: Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren xedapenak beteitzeko, 15 m-ko eraikitze-atzerapena utziko da, eta urbanizazioan ere atzerapena utziko da, 5 m-koa, Sektorea zeharkatzen duen del Valle erreken ubideraino.

## 12. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKEAK EL CASTILLARREN

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area hau A-124 errepidearen ondoan dago, igerilekuetako errepidea hegoalderantz modu naturalean luzatuz.

Aurreko Arau Subsidiarioetan hiri-lurzoru gisa sailkatutako Urbanizatu gabeko zoru libreak dira.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Bizitegitarako bi bloke eraikitzea, igerilekuetako errepidearen hegoaldeko luzapena ireki eta urbanizatzeko helburuz. Sustapena eginbidean dago.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Eraikuntza berria, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztuz arabera.

Partzela bakoitzaren garapen zuzena, beharrezko urbanizazio-obra barne hartuko dituen Eraikuntza-proiektuaren bidez. Aurreikusitako antolamenduan aldatu behar izango da, Udalak xehetasun-azterlanaren Urbanizazio-obren proiektuaren eta Birpartzelazioko Proiektuaren bidez.

Aurreikusitako herri-bidearen irekiera dinamizatzeko, Udalak landutako sistema aplikatu ahal izango du, hala denean, bidezko Xehetasun-azterlanaren Urbanizazio-obren proiektuaren eta Birpartzelazioko Proiektuaren bidez.

### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 3.400 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzoria.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarako.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: 20 etxebizitza, 10 etxebizitzatako bloke bitan banatuta.

### • ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Okupazioa, gehienez: 660 m<sup>2</sup> (15x22ko bi bloke) (330 m<sup>2</sup>, bloke bakoitzeko)
- Eraikigarritasuna, gehienez: s.e. 3.300 m<sup>2</sup> (s.e. 1.650 m<sup>2</sup>, bloke bakoitzeko)

### • LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Bizitegiak: 660 m<sup>2</sup>
- Kale publikoa: 800 m<sup>2</sup>
- Lurzoru libre publikoa: 1.940 m<sup>2</sup>

Erabilera banatzeko orduan, zonifikazio xehakatu II.4.1 planan ematen diren jarraibideak hartuko dira kontuan.

### • ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Eraikuntza-proiektu baten bidez zehaztuko da eraikuntza-ordenazioa, II.5.1 planan adierazitako muga-lerroak araberako baldin bada, Udalak xehetasun-azterlan bat egitea eskatu ezean.

- Herri-kale bat irekiko da, erdiko galtzada eta alboko espaloiak dituen, igeritokien kalearen luzapen gisa.

- Eraikuntza-profila BS+4S izango da, teilatu-hegalario 15 metro gehienezko garaiera izango dutela.

- Aurreikuspenen arabera, eraikinaren barruan apartakaleku-plaza 1eko gutxienezko hornidura izango da, etxebizitza bakoitzeko.

### • URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

Diputazio Etorbidearen luzapeneko kale bat eraikitzea zerbitzuko azpiegitura guztiekin, eta eraikuntzarik gabeko lurzoru libre guztia urbanizatzeko.

Los principales elementos de la urbanización serán:

- . Apertura de la nueva calle entre la Avda. de la Diputación y la A-124.
- . Paseo arbolado a lo largo de la A-124.
- . Creación de un aparcamiento público en la zona dotacional a disponer junto a las piscinas.
- CESIONES: Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente. Se cederá gratuitamente el suelo destinado a uso y dominio público, una vez urbanizado, y los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- RETIROS A CURSO DE AGUA: En cumplimiento de las disposiciones del PTS de Ordenación de Márgenes se respetará un retiro edificatorio de 15 m y un retiro de urbanización de 5 m del cauce del Arroyo del Valle que atraviesa el Sector.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 12: BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área se sitúa junto a la A-124 como prolongación natural hacia el Sur de la calle de las piscinas.

Corresponde a suelos libres sin urbanizar que se encuentran calificados como urbanos en las Normas Subsidiarias precedentes.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Construcción de dos bloques residenciales con el objetivo de abrir y urbanizar la prolongación hacia el Sur de la calle de las piscinas. Promoción en proceso de realización.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nueva Edificación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle. Sistema de actuación por compensación.

El Ayuntamiento podrá aplicar, en su caso, el sistema de cooperación para dinamizar la apertura del vial público previsto, mediante la elaboración de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 3.400 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: 20 viviendas, repartidas en dos bloques de 10 viviendas.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:
  - Ocupación máxima: 660 m<sup>2</sup> (2 bloques de 15x22) (330 m<sup>2</sup> por bloque)
  - Edificabilidad máxima: 3.300 m<sup>2</sup>t.e. (1.650 m<sup>2</sup>t.e. por bloque)

### • USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Residencial: 660 m<sup>2</sup>
- Calle pública: 800 m<sup>2</sup>
- Suelo libre público: 1.940 m<sup>2</sup>

Su distribución seguirá las pautas señaladas en el plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

### • ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.

- Se abrirá una calle pública con calzada central y aceras laterales prolongación de la calle de las piscinas.

- El perfil edificatorio será de PB+4P con una altura máxima será de 15 metros al alero.

- Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza/vivienda.

### • URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

Construcción de la calle prolongación de Avda. de la Diputación con sus infraestructuras de servicio y urbanización de todo el suelo libre no edificado.



A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea.

Eraikinaren barruan gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

- LAGAPENAK: II.5.1 planoan erabilera eta jabari publikoko lurzorutzat jotako lurrak doan lagatzea, urbanizatu ondoren.

### 13. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKE BERRIA EL CASTILLARREN

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area hau A-124 errepidearen ondoan dago, lehenago 12. arean zehar ibiltzen den igerilekuetako errepidea hegoalderantz modu naturalean luzatuz.

Aurreko Arau Subsidiarioetan hiri-lurzoru gisa sailkatutako Urbanizatu gabeko zoru libre da.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Bizitegitarako bloke bat eraikitzea, igerilekuetako errepidearen hegoaldeko luzapena ireki eta urbanizatzeko helburuz.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Eraikuntza berria, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Partzela bakoitzaren garapen zuzena, beharrezko urbanizazio-obra barne hartuko dituen Eraikuntza-proiektuaren bidez. Aurreikusitako antolamenduan aldaketarik sartuko balitz, Udalak xehetasun-azterlan eska lezake. Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da.

Aurreikusitako herri-bidearen irekiera dinamizatzeko, Udalak lan-kidetza-sistema aplikatu ahal izango du, hala denean, bidezko Xehetasun-azterlanaren, Urbanizazio-obren proiektuaren eta Birpartzelazioko Proiektuaren bidez.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 1.700 m.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarakoa.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: 10 etxebizitza.
- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Okupazioa, gehienez: 330 m<sup>2</sup> (15x22ko blokea)

- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 1.650 m<sup>2</sup>

#### • LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Bizitegiak: 330 m<sup>2</sup>

- Kale publikoa: 400 m<sup>2</sup>

- Lurzoru libre publikoa: 970 m<sup>2</sup>

Erabilera banatzeko orduan, zonifikazio xehakatu II.4.1 planoan ematen diren jarraibideak hartuko dira kontuan.

#### • ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Eraikuntza-proiektu baten bidez zehaztuko da eraikuntza-ordenazioa, II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokaduren arabera baldin bada, Udalak xehetasun-azterlan bat egitea eskatu ezean.

- Luzetara garatuko den kale publikoko 30 m-ko tartea irekiko da; erdiko galtzada eta alboko espaloiak izango ditu, igerilekuetako errepidearen luzapen gisa

- Eraikuntza-profila BS+4S izango da, teilatu-hegalerraino 15 metro gehieneko garaiera izango dutela.

- Aurreikuspenen arabera, aparkaleku-plaza 1eko hornidura izango da, etxebizitza bakoitzeko.

#### • URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

Diputazio Etorb.aren luzapeneko kale bat eraikitzea zerbitzuko azpiegitura guztiakin, eta eraikuntzarik gabeko lurzoruko libre guztia urbanizatzuz.

A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea.

Eraikinaren barruan gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

- LAGAPENAK: II.5.1 planoan erabilera eta jabari publikoko lurzorutzat jotako lurrak doan lagatzea, urbanizatu ondoren.

Construcción de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.

Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la edificación.

- CESIONES: Cesión gratuita de todos los terrenos destinados a uso y dominio público según plano II.5.1 una vez urbanizados.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 13: NUEVO BLOQUE RESIDENCIAL EN EL CASTILLAR

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área se sitúa junto a la A-124 como prolongación hacia el Sur de la calle de las piscinas, que previamente discurre por el área número 12.

Corresponde a suelo libre sin urbanizar que se encuentra calificado como urbano en las Normas Subsidiarias precedentes.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Construcción de un bloque residencial con el objetivo de abrir y urbanizar la prolongación hacia el Sur de la calle de las piscinas.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nueva Edificación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle. Sistema de actuación por compensación.

El Ayuntamiento podrá aplicar, en su caso, el sistema de cooperación para dinamizar la apertura del vial público previsto, mediante la elaboración de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 1.700 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.

- NÚMERO DE VIVIENDAS: 10 viviendas.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación máxima: 330 m<sup>2</sup> (bloque de 15x22)

- Edificabilidad máxima: 1.650 m<sup>2</sup>t.e.

#### • USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Residencial: 330 m<sup>2</sup>

- Calle pública: 400 m<sup>2</sup>

- Suelo libre público: 970 m<sup>2</sup>

Su distribución seguirá las pautas señaladas en el plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

#### • ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.

- Se abrirá un tramo de 30 m de desarrollo longitudinal de calle pública con calzada central y aceras laterales, como prolongación de la calle de las piscinas.

- El perfil edificatorio será de PB+4P con una altura máxima será de 15 metros al alero.

- Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza/vivienda.

#### • URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

Construcción de la calle prolongación de Avda. de la Diputación con sus infraestructuras de servicio y urbanización de todo el suelo libre no edificado.

Construcción de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.

Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la edificación.

- CESIONES: Cesión gratuita de todos los terrenos destinados a uso y dominio público según plano II.5.1 una vez urbanizados.

**14. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKE BERRIAK EL CASTILLARREN****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Area hau A-124 errepidearen ondoan dago, lehenago 12. eta 13. areetan zehar ibiltzen den igerilekuetako errepidea hegoalderantz modu naturalean luzatuz.

Arean bizitegitarako eraikin bat eta nekazaritzako eraikin batzuk daude; horiek ordenaziotik kanpoko kalifikazioa dute, eta eraikin berria eraikitzeko eraitsi beharko dira.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Bizitegitarako bloke berri bi eraikitzea, dauden eraikinak kentzea eta igerilekuen luzapeneko kalea irekitzea.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Ordeztea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Barne-erreformako Plan Berezi, Urbanizazio-proiektu eta Kontentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektuaren bidez. PERI gehitu beharraren ordeze xehetasun-azterlana egin ahalko da, Araudi Orokorraren 19. Artikuluan adierazitako antolamendu, kudeaketa eta urbanizazioari buruzko baldintzak betetzen baldin badira. Jarduketako sistema kontentsaziokoa izango da.

Laguardiako Udalak kalearen irekiera aurreratu nahi badu, eraikinaren ordezte-prozesua hasi baino lehen, hori egin ahal izango du urbanizazioaren zati baten eraikuntza lankidetzako sistema bidez luzatuz.

**D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA**

- AZALERA: 3.900 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarakoa.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: 22 etxebizitza, 11 etxebizitzatoko bloke bitan banatuta.

**• ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:**

- Okupazioa, gehienez: 660 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (15x22ko bi bloke)
- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 3.300 m<sup>2</sup>

**• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:**

- Bizitegiak: 660 m<sup>2</sup>
- Kale publikoa: 700 m<sup>2</sup>
- Lurzoru libre publikoa: 2.540 m<sup>2</sup>

Erabilerak banatzeko orduan, zonifikazio xehakatu II.4.1 planoan ematen diren jarraibideak hartuko dira kontuan.

**• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:**

- Eraikuntza-proiektu baten bidez zehaztuko da eraikuntza-ordenazioa, II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokaduren arabera baldin bada, Udalak xehetasun-azterlan bat egitea eskatu ezean.

- Herri-kale bat irekiko da, erdiko galtzada eta alboko espaloiak dituen, igeritokien kalearen luzapen gisa.

- Eraikuntza-profila BS+4S izango da, teilatu-hegalerraino 15 metroko gehieneko garaiera izango dutela.

- Aurreikuspenen arabera, aparkaleku-plaza 1eko hornidura izango da, etxebizitza bakoitzeko.

**• URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:**

- Diputazio Etorb.aren luzapeneko kale bat eraikitzea zerbitzuko azpiegitura guztiekin, eta eraikuntzarik gabeko lurzoru libre guztia urbanizatuz.

- A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea.

- Eraikinaren barruan gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

• LAGAPENAK: II.5.1 planoan erabilerak eta jabari publikoko lurzorutzat jotako lurak doan lagatzea, urbanizatu ondoren.

**15. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MANTENTZEA EDO ORDEZTEA EL CASTILLARREN (I)****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Area hau A-124 errepidearen ondoan dago eta bizitegi-landetxe baten eta biltegi-nabe eraikuntza txiki baten lurak dira, El Prao de la Paúl-era heltzeko landa-bidea hurbil dutenak, alegia.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 14: NUEVOS BLOQUES RESIDENCIALES EN EL CASTILLAR****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

El área se sitúa junto a la A-124 como prolongación hacia el Sur de la calle de las piscinas que previamente discurre por las áreas números 12 y 13.

En el área existen un edificio residencial y unas construcciones agrícolas que se califican fuera de ordenación y deberán ser derribadas para construir la nueva edificación.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Construcción de dos nuevos bloques residenciales, eliminación de las construcciones existentes y apertura de la calle de prolongación de las piscinas.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Sustitución, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación. Se podrá sustituir el P.E.R.I. por un Estudio de Detalle si se cumplen los requisitos de ordenación, gestión y urbanización expresados en el artículo 19 de la Normativa General correspondiente a este régimen de actuación. Sistema de actuación por compensación.

Si el Ayuntamiento de Laguardia desea adelantar la apertura de la calle, adelantándose al proceso de sustitución de la edificación, podrá hacerlo prolongando la ejecución de parte de la urbanización por el sistema de cooperación.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 3.900 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: 22 viviendas, repartidas en dos bloques de 11 viviendas.

**• APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:**

- Ocupación máxima: 660 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (2 bloques de 15x22)
- Edificabilidad máxima: 3.300 m<sup>2</sup>t.e.

**• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:**

- Residencial: 660 m<sup>2</sup>
- Calle pública: 700 m<sup>2</sup>
- Suelo libre público: 2.540 m<sup>2</sup>

Su distribución seguirá las pautas señaladas en el plano II.4.1 de Zonificación pormenorizada.

**• ORDENACIÓN EDIFICATORIA:**

- La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.

- Se abrirá una calle pública con calzada central y aceras laterales prolongación de la calle de las piscinas.

- El perfil edificatorio será de PB+4P con una altura máxima será de 15 metros al alero.

- Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza/vivienda.

**• URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:**

- Construcción de la calle prolongación de Avda. de la Diputación con sus infraestructuras de servicio y urbanización de todo el suelo libre no edificado.

- Construcción de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.

- Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la edificación.

• CESIONES: Cesión gratuita de todos los terrenos destinados a uso y dominio público según plano II.5.1 una vez urbanizados.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 15: MANTENIMIENTO O SUSTITUCIÓN EN EL CASTILLAR I****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

El área se sitúa junto a la A-124 y corresponde a los terrenos de una villa residencial y una pequeña construcción de nave-almacén apoyados en el camino rural de acceso al Prao de la Paúl.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Area honetarako bi aukera proposatu dira hirigintzaren ikuspuntutik: gaur egungo egoera mantentzea edo orain dauden eraikinen ordezkariak eraikitzea. Era berean, tarteko irtenbidea ere legoke, hau da, eraikin bat bakarrik ordeztea.

Edozelan ere, A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea proposatzen da.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Mantentzea edo ordeztea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Gaur egungo egoera mantentzekotan, area hobetu eta kontserbatzeko obrak bakarrik egin ahal izango dira, aprobetxamendua handitu barik. Udalak oinezkoentzako pasealekua zabaltzeko lanari ekin liezaioke, lurra lankidetzaren bidez eskuratuz.

**D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA**

- AZALERA: 2.900 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarakoa.
- ORDEZKAPENIK IZATEKOTAN, AREAREN ORDENAZIOA ERAGINDU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

- ETXEBIZITZAK, GEHIENEZ: 8 etxebizitza

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

. Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 1.600 m<sup>2</sup>

. Okupazioa, gehienez: 800 m<sup>2</sup>

- ERABILERA XEHEKATUAK:

. Bizitegiak 2.450 m<sup>2</sup>

. Jabari publikoko pasealekua eta espaloiak: 450 m<sup>2</sup>

Banaketak II.4.1 eta II.5.1 planoetan zehaztutako gidalerro adierazgarri jarraituko die. Bide-sare, espaloia, pasealeku eta berdeguei loturik adierazitako azalerak, gutxienezko azalerak dira.

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Eraikuntza-ordenazioa PERI edo xehetasun-azterlanaren bidez zehaztuko da, honako parametro orokor hauei jarraiki:

. Gehieneko profila: BS+2, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango dela.

. Muga-lerroak: II.5.1 planoaren arabera.

- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

. A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea.

. El Prao de la Paúl bidera heltzeko sarbidea handitzea; aurreko hori hiriko kale gisa urbanizatu beharko da eta area honek 16. areak erdibana egingo dituzte gastuak.

. Partzela pribatuaren barruan gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

- LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak.

II.5.1 planoan adierazitako area barruko erabilera eta jabari publikoko lurzoru osoa doan lagako da, behar bezala urbanizatu ondoren.

**16. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MANTENTZEA EDO ORDEZTEA EL CASTILLARREN (II)****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Area hau A-124 errepidearen ondoan dago eta ortua eta lorategia dauzkan txabola batek hartzen duen hiriko partzela baten lurra dira.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Area honetarako bi aukera proposatu dira hirigintzaren ikuspuntutik: gaur egungo egoera mantentzea edo orain dagoen eraikinen ordezkari bat eraikitzea.

Edozelan ere, A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea proposatzen da.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Mantentzea edo ordeztea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se plantea para el área una doble opción urbanística: el mantenimiento de la situación actual o la sustitución de las construcciones existentes por nueva edificación. Cabría, así mismo, un punto intermedio de sustitución parcial de la edificación.

En todo caso se plantea la disposición de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Mantenimiento o Sustitución, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

En el caso de mantenimiento de la situación actual sólo se podrán hacer obras de mejora y conservación sin aumento del aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá acometer el ensanchamiento del paseo peatonal mediante la disposición de los terrenos por el sistema de cooperación.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 2.900 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.
- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA EN CASO DE SUSTITUCIÓN:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 8 viviendas

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

. Edificabilidad máxima: 1.600 m<sup>2</sup>t.e.

. Ocupación máxima: 800 m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS:

. Residencial 2.450 m<sup>2</sup>

. Paseo y aceras de dominio público: 450 m<sup>2</sup>

Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en los planos II.4.1 y II.5.1. Las superficies señaladas, de red viaria, aceras, paseos y zonas verdes tienen carácter de superficies mínimas.

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

La ordenación edificatoria se definirá mediante P.E.R.I o Estudio de Detalle con arreglo a los siguientes parámetros generales:

. Perfil máximo: PB+2, con 9 metros de altura máxima.

. Alineaciones límite: Según plano II.5.1

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

. Construcción de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.

. Ampliación del acceso viario al camino del Prao de la Paúl, que deberá ser urbanizado como calle urbana por cuenta del área, a medias con el área 16.

. Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela privada.

- CESIONES:

Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Todo el suelo del área destinado a uso y dominio público en el plano II.5.1 se cederá gratuitamente una vez debidamente urbanizado.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 16: MANTENIMIENTO O SUSTITUCIÓN EN EL CASTILLAR II****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

El área se sitúa junto a la A-124 y corresponde a los terrenos de una parcela urbana ocupada por una chabola con huerta y jardín.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se plantea para el área una doble opción urbanística: el mantenimiento de la situación actual o la sustitución de la construcción existente por nueva edificación.

En todo caso se plantea la disposición de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Mantenimiento o Sustitución, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Gaur egungo egoera mantentzekotan, area hobetu eta kontserbatzeko obrak bakarrik egin ahal izango dira, aprobetxamendua handitu barik. Udalak oinezkoentzako pasealekua zabaltzeko lanari ekin liezaioke, lurra lankidetzaren sistemaren bidez eskuratuz.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 3.850 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarakoa.
- ORDEZKAPENIK IZATEKOTAN, AREAREN ORDENAZIOA ERAGINDU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

- ETXEBIZITZAK, GEHIENEZ: 12 etxebizitza

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- . Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 2.400 m<sup>2</sup>
- . Okupazioa, gehienez: 1.200 m<sup>2</sup>

- ERABILERA XEHEKATUAK:

- . Bizitegiak: 3.250 m<sup>2</sup>
- . Jabari publikoko bide-sarea, pasealekuak eta espaloiak: 600 m<sup>2</sup>

Banaketak II.4.1 eta II.5.1 planoetan zehaztutako gidalerro adierazgarri jarraituko die. Bide-sare, espaloi, pasealeku eta berdeguneei loturik adierazitako azalerak, gutxieneko azalerak dira.

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Eraikuntza-ordenazioa PERI edo xehetasun-azterlanaren bidez zehaztuko da, honako parametro orokor hauei jarraiki:

- . Gehieneko profila: BS+2, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango dela.
- . Muga-lerroak: II.5.1 planoaren arabera

- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

- . A-124 errepidean zehar 5 metro zabalerako oinezkoentzako pasealekua egitea.
- . El Prao de la Paúl bidera heltzeko sarbidea handitzea; aurreko hori hiriko kale gisa urbanizatu beharko da eta area honek 15. areak erdibana egingo dituzte gastuak.
- . Partzela pribatuaren barruan gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

- LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu-lagapenak.

II.5.1 planoan adierazitako area barruko erabilera eta jabari publikoko lurzoru osoa doan lagako da, behar bezala urbanizatu ondoren.

### 17. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIZITEGITARAKO BLOKEAK

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

A-124 errepidearen ekialdean kokatutako bizitegi-zona hartzen du; zona horretan zenbait gorakako etxebizitza-multzo daude.

Zona hau hirigintzaren aldetik dagoeneko garatuta dago.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Egun dauden eraikinak eta urbanizazioa sendotzea proposatzen da. A-124 errepidearen alboko espaloien plataformaren zabalera 5 metroraino handitzea proposatzen da jarduera berri gisa, zuhaitzez hornitutako pasabidea eduki ahal izateko, A-124 errepidearen gaur egungo zeharbidea hirigintzaren ikuspuntutik berriro kualifikatzeko elementu gisa.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 8.100 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Bizitegitarakoa.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: Dauden 59 etxebizitzak sendotuko dira.

• APROBETXAMENDUA ETA ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Gaur egungo ordenazioa sendotuko da, II.5.1 planoan adierazitako lerroak eta profilen arabera.

En el caso de mantenimiento de la situación actual sólo se podrán hacer obras de mejora y conservación sin aumento del aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá acometer el ensanchamiento del paseo peatonal mediante la disposición de los terrenos por el sistema de cooperación.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 3.850 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.
- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA EN CASO DE SUSTITUCIÓN:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 12 viviendas

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- . Edificabilidad máxima: 2.400 m<sup>2</sup>t.e.
- . Ocupación máxima: 1.200 m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS:

- . Residencial: 3.250 m<sup>2</sup>
- . Red viaria, paseos y aceras de dominio público: 600 m<sup>2</sup>

Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en los planos II.4.1 y II.5.1. Las superficies señaladas, de red viaria, aceras, paseos y zonas verdes tienen carácter de superficies mínimas.

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

La ordenación edificatoria se definirá mediante P.E.R.I o Estudio de Detalle con arreglo a los siguientes parámetros generales:

- . Perfil máximo: PB+2, con 9 metros de altura máxima.

. Alineaciones límite: Según plano II.5.1

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

- . Construcción de un paseo peatonal de 5 metros de ancho a lo largo de la A-124.
- . Ampliación del acceso viario al camino del Prao de la Paúl, que deberá ser urbanizado como calle urbana por cuenta del área, a medias con el área 15.
- . Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela privada.

- CESIONES:

Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Todo el suelo del área destinado a uso y dominio público en el plano II.5.1 se cederá gratuitamente una vez debidamente urbanizado.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 17: BLOQUES RESIDENCIALES

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende la zona residencial enclavada al Este de la carretera A-124 constituida por una serie de bloques en altura.

Constituye una zona ya urbanísticamente desarrollada.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la consolidación de la edificación y urbanización existente. Como actuación nueva se propone la ampliación de la plataforma de acera lateral de la A-124 hasta 5 metros de anchura para posibilitar la disposición de un paseo arbolado como elemento de recalificación urbana de la actual travesía de la A-124.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 8.100 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: Se consolidan las 59 viviendas existentes.

• APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Se consolida la ordenación actual según las alineaciones y los perfiles del plano II.5.1.

• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK (ikus II.5.A plano): Ikusi zonifikazio xehakatu II.4.1 plano.

- Bizitegiko eraikigarria: 1.300 m<sup>2</sup>

- Sarbideak, aparkalekuak eta berdeguneak dituzten partzelak pribatuak: 6.100 m<sup>2</sup>

- Espaloia eta pasealeku publikoa: 700 m<sup>2</sup>

• URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

Gaur egun dauden sarbideak eta aparkalekuak mantentzen dira.

A-124 errepidean zehar 5 metroko zabalerako plataforma izango duen hiriko espaloia berria eraikitzea (pasealeku zolatua eta zuhaitzez hornitutako zerrenda).

Partzela pribatuaren barruan gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

II.5.1 planoan jabari publikoko lurzorutzat jotako lurrak lagatzea edo desjabetzea.

#### 18. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: VILLA DE LAGUARDIA HOTELA

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Laguardiako Parte Zaharraren hegoaldean, A-124 errepidea, eta Elciego eta Cenicerora doan A-3210 eta Lapuebla de Labarca eta Fuenmayorrera doan A-3.216 errepideen arteko lotunearen ondoan hain zuzen ere, dagoen hirugarren sektoreko partzela.

Villa de Laguardia Hotela puntu estrategiko horretan kokatzen da eta berori eskualde osoko hirugarren sektorerako hornidura oso garrantzitsua da.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Eraikina eta egungo instalazioak sendotzea.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

##### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

• AZALERA: 8.250 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzoria.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirugarren sektorea.

• ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Hirugarren sektoreko lurzoru eraikia: 1.600 m<sup>2</sup>

- Hirugarren sektoreko lurzoru eraikigabea: sarbideak, aparkalekuak eta eraikigabea lurzoru pribatuak: 6.650 m<sup>2</sup>

• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Erakina bere oraingo baldintzetan sendotuko da, II.5.1 planoan adierazten diren lerroak eta profilen arabera.

- Gehieneko eraikuntza-profila: erdisotoa + 3 solairu + teilatupea, 10,50 metroko garaiera izango duela.

• URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK: Partzela pribatu eraikigabea urbanizatzea eta gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, sabai eraikigarrien 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

#### 19. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: EL CERRADILLO

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area honetan sartzten dira "Ardoaren Museoko" eraikina eta hirigintzaren aldetik araupetuta egotearen 1998ko azaroaren 24ko 1/99 Foru Dekretuaren bidez komunitate-ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatu ziren partzelak.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Dagoen hornidura-arloa sendotzea proposatzen da. Komunitate-ekipamenduko instalazioak mantendu, hobetu eta behar denean, handitzeko lanak dira egin beharreko jarduerak.

A-3216 errepidean zehar oinezkoentzako espaloia egitea proposatzen da hirigintza-arloko jarduera osagarri gisa.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Ordenazio orokorra sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera. Beraz, instalazioak handitzeko aukera aztertu da.

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO (ver plano II.5.A): Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

- Residencial edificable: 1.300 m<sup>2</sup>

- Parcelas privadas con accesos, aparcamientos y zonas verdes: 6.100 m<sup>2</sup>

- Acera y paseo público: 700 m<sup>2</sup>

• URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

Se mantiene la disposición de accesos y aparcamientos existente.

Construcción de una nueva acera urbana a lo largo de la A-124 con una plataforma de 5 metros de anchura (paseo pavimentado y franja verde arbolada).

Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela privada.

Cesión o expropiación del suelo calificado como de dominio público en el plano II.5.1.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 18: HOTEL VILLA DE LAGUARDIA

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Parcela terciaria situada al Sur del Casco de Laguardia junto al enlace de la A-124 con las carreteras A-3210, a Elciego y Cenicerero, y A-3.216, a Lapuebla y Fuenmayor.

En este punto estratégico se sitúa el Hotel Villa de Laguardia, constituyendo una dotación de gran importancia para el sector terciario del conjunto de la comarca.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la edificación e instalaciones actuales.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 8.250 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Terciario.

• APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>e./m<sup>2</sup>.

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Terciario edificado: 1.600 m<sup>2</sup>

- Terciario no edificado: accesos, aparcamiento y suelo libre privado: 6.650 m<sup>2</sup>

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las edificación queda consolidada en sus condiciones actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano de II.5.1.

- Perfil edificatorio máximo: semisótano+3 plantas + Bajocubierta, con 10,50 metros de altura.

• URBANIZACIÓN Y DOTACIONES: Urbanización de la parcela privada no edificada disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>e.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 19: EL CERRADILLO

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área corresponde al edificio del "Museo del Vino" y a las parcelas que con objeto de su regularización urbanística fueron calificadas como sistema general de equipamiento comunitario mediante Decreto Foral 1/99, de 24 de noviembre de 1998.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la consolidación del área dotacional existente. Las actuaciones a realizar serán las derivadas del mantenimiento, mejora y en su caso ampliación de las instalaciones de equipamiento comunitario.

Como actuación urbanística complementaria se propone la construcción de una acera de acceso peatonal a lo largo de la carretera A-3216.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General. Se contempla, por tanto, la posible ampliación de las instalaciones.

Instalazioak handitzekotan, Udalak beharrezko Eraikuntza-proiektuaz gain, Xehetasun-azterlana eta Urbanizazio-obren proiektu osagarria eskatu ahal izango ditu.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 11.300 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.

#### • ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Gehienezko eraikuntza-okupazioa: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

#### • LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Hirugarren sektoreko hornidura-erabilerak baimenduta daude, baita aurreko horiekin bateragarri den beste edozein komunitate-erabilera ere.

- Komunitate-ekipamendu eraikigarria: 3.950 m<sup>2</sup>
- Komunitate-ekipamendu eraikiezina: 7.350 m<sup>2</sup>

#### • ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Oraingo eraikinak eta instalazioak gaur egungo baldintzetan mantenduko dira. Era berean, horiek guztiek behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren erreformak edo handitze-lanak egin ahal izango dira.

- Eraikina handitzekotan, lan horiek II.5.1 planoan adierazitako mugalerrak barruan egingo dira. Horretarako eraikina instalazioen barnean sartzen dela aztertzen duen proiektu berezia egin behar da.

- Eraikinen gehieneko garaiera: hiru solairu izango dituzte, gehieneko garaiera 10,50 metrokoa izango delarik.

- Atzeraematerakoan, muga edo bideetaraino utzi beharreko tartea: 5 metro.

- Eraikinaren gehieneko okupazioa %35ekoa; partzela eraikigarriaren %15 gutxienez lorategiz eta zuhaitzez hornitzeko gordeko da.

• SARBIDEAK ETA APARKALEKUAK: Gaur egungo bide-sarbidak mantenduko dira. Arearen barnealdean, gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitu behar da, sabai eraikigarriaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

#### • URBANIZATZEA:

A-3.216 errepidean zehar oinezkoentzako espaloia egitea proposatzen da.

Kanpoko perimetroko itxura gauzatzea.

### 20. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: VILLA LUCÍA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Hirugarren sektoreko ekipamendua da, Ardoaren Erakustokiari loturikoa, alegia. Villa Lucía deritzen partzelan dago, Laguardiako Parte Zaharra eta Bodegas Campilloko mahastien inguruen artean.

Arean sartzen dira eraikin berezi bat, lorategiz hornitutako aldeak eta beheko solairuko eraikin batzuk, hoteleko jarduerak garatzeko. Halaber, 2 etxebizitza dituen bizitegi-eraikin txiki bat ere badago.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Egungo hirigintzako ordenazioa sendotzea eta dauden instalazioak handitzeko aukera.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Ordenazio orokorra sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 8.700 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirugarren sektorea.

#### • ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Gehienezko eraikuntza-okupazioa: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 0,4 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

#### • ETXEBIZITZA KOPURUA:

Dauden bi etxebizitzak sendotuko dira.

En caso de ampliación el Ayuntamiento podrá exigir, además del correspondiente Proyecto de Edificación, la redacción de un Estudio de Detalle y un Proyecto complementario de Obras de Urbanización para la totalidad del área.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 11.300 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento Comunitario.

#### • APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación edificatoria máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>

#### • USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Se admiten los usos dotacionales y terciarios, así como cualquier otro uso comunitario que sea compatible con aquéllos.

- Equipamiento comunitario edificable: 3.950 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comunitario no edificable: 7.350 m<sup>2</sup>

#### • ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las actuales edificaciones e instalaciones se mantienen en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

- En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

- Altura máxima de las edificaciones: tres plantas, con una altura máxima de 10,50 metros.

- Retranqueo a linderos o viales: 5 metros.

- Ocupación máxima de la edificación 35%, destinándose al menos un 15% de la parcela no edificada para lugares de ajardinamiento y arbolado.

• ACCESOS Y APARCAMIENTO: Se mantiene la disposición del acceso viario actual. Se deberá disponer una dotación interna mínima de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t.e.

#### • URBANIZACIÓN:

Se propone la creación de una acera peatonal a lo largo de la carretera A-3.216.

Disposición de cierre perimetral exterior.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 20: VILLA LUCÍA

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Equipamiento terciario correspondiente al Centro Temático del Vino desarrollado en la parcela denominada Villa Lucía situada entre el Casco de Laguardia y las inmediaciones de los viñedos de Bodegas Campillo.

Presenta un edificio representativo, zonas ajardinadas y unas construcciones en planta baja para el desarrollo de actividades hoteleras. Se completa con un pequeño edificio residencial con 2 viviendas.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación urbanística actual y posible ampliación de las instalaciones existentes.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 8.700 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Terciario.

#### • APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación edificatoria máxima: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,4 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>

#### • NÚMERO DE VIVIENDAS:

Se consolidan las dos viviendas existentes.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Hirugarren sektoreko lurzoru eraikia: 2.400 m<sup>2</sup>
- Bizitegitarako lurzoru eraikia: 200 m<sup>2</sup>
- Hirugarren sektoreko lurzoru eraikigabea: 6.100 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden eraikinak eta instalazioak gaur egungo baldintzetan sendotuko dira. Era berean, horiek guztiak behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren erreformak edo handitze-lanak egin ahal izango dira.

- Eraikina handitzekotan, lan horiek II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokaduren barruan egingo dira. Horretarako eraikina instalazioen barnean sartzen dela aztertzen duen proiektu berezia egin behar da.

- Eraikinen gehieneko garaiera: hiru solairu izango dituzte, gehieneko garaiera 10,50 metrokoa izango delarik.

- Atzeraematerakoan, muga edo bideetaraino utzi beharreko tartea: 5 metro.

- Eraikinaren gehieneko okupazioa %35koa; partzela eraikigabearen %15 gutxienez lorategiz eta zuhaitzez hornitzeko gordeko da.

- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

Partzela pribatu eraikigabea urbanizatzea eta gutxienez apartakaleku-plaza 1 hornitzea, sabai eraikigarrien 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

## 21. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: DENTSITATE TXIKIKO BIZITEGIETAKO, SAKABANATUA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area honetan sartzen dira sakabanatutako hiru hiri-partzela txiki, horietako bi La Hoya-ko bidean kokatuta daude eta bestea, berriz, Loberako urbanizazioaren ondoan. Partzela horietan familia bakoitzeko etxebizitza bana zuzenean eraikitzeak aukera planteatzen da.

Gaur egun hiru partzela horiek okupatu gabe daude.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Partzela bakoitzean sakabanatutako familia bakarrekoko etxebizitza bat eraikitzea.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Eraikuntza berria, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

Partzela bakoitzaren garapen zuzena, beharrezko urbanizazio-obra barne hartuko dituen Eraikuntza-proiektuaren bidez. Aurreikusitako antolamenduan aldaketarik sartuko balitz, Udalak xehetasun-azterlana eska lezake.

### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 2.900 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegitarakoa.

• ETXEBIZITZA KOPURUA: 3 etxebizitza, partzela bakoitzean bat.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Okupazioa, gehienez: 200 m<sup>2</sup> partzela bakoitzeko

- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 300 m<sup>2</sup> partzela bakoitzeko

• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Dentsitate txikiko bizitegitarakoa: 2.900 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Eraikuntza-proiektu baten bidez zehaztuko da eraikuntza-ordenazioa, II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokaduren arabera baldin bada. Udalak xehetasun-azterlan bat egitea eska lezake, ego-ki iritziko balu.

- Eraikuntza-profila BS+S1 izango da, teilatu-hegalarraino 6 metroko gehieneko garaiera izango dutela.

- Aurreikuspenen arabera, gutxienez apartakaleku-plaza 1 hornituko da, etxebizitza bakoitzeko.

- URBANIZATZEA:

Partzelaren kontura joango da bere aurrez aurreko kale-zatia urbanizatzea eta hartune guztiak zerbitzu orokorretara lotzea.

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Terciario edificado: 2.400 m<sup>2</sup>
- Residencial edificado: 200 m<sup>2</sup>
- Terciario no edificado: 6.100 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

- En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

- Altura máxima de las edificaciones: tres plantas, con una altura máxima de 10,50 metros.

- Retranqueo a linderos o viales: 5 metros.

- Ocupación máxima de la edificación 35%, destinándose al menos un 15% de la parcela no edificada para lugares de ajardinamiento y arbolado.

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

Urbanización de la parcela privada no edificada disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t.e.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 21: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD DISEMINADO

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Corresponde a tres pequeñas parcelas urbanas diseminadas, dos situadas en el camino de la Hoya y una junto a la urbanización de La Lobera, sobre las que se plantea la posibilidad de construir directamente un edificio de vivienda unifamiliar.

Las tres parcelas se encuentran en la actualidad desocupadas.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Construcción de una vivienda unifamiliar aislada en cada parcela.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nueva edificación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo directo de cada parcela mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 2.900 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial baja densidad.

• NÚMERO DE VIVIENDAS: 3 viviendas, una por parcela.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación máxima: 200 m<sup>2</sup> por parcela

- Edificabilidad máxima: 300 m<sup>2</sup>t.e. por parcela

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Residencial baja densidad: 2.900 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1. El Ayuntamiento podrá exigir si lo estima conveniente un Estudio de Detalle.

- El perfil edificatorio será de PB+1P con una altura máxima será de 6 metros al alero.

- Previsión de una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza/vivienda.

- URBANIZACIÓN:

Urbanización por cuenta de la parcela del tramo de la calle a la que da frente la parcela y resolución de todas las acometidas a los servicios generales.

Partzelaren barnealdea urbanizatzea eta perimetroko itxitura eraikitzea, II.4.1 eta II.5.1 planoetan adierazten den kanpoko lerrokadurara egokiturik.

- LAGAPENAK: Partzelaren aurrez aurrean erabilera eta jabari publiko lurzorutzat jotako lurra doan lagatzea, urbanizatu ondoren.

## 22. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: "LA LOBERAKO" URBANIZAZIOA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Areak barnean hartzen ditu "La Lobera" inguruko lurra, A-124 errepidearen ondoan daudenak, Laguardiako hirigunearen garapenaren hego-ekialdeko muturrean, hain zuzen ere.

Bere mugapenak bat egiten du behin betiko onetsitako La Loberako Plan Partzialean agertzen denarekin. Lurren trukaketa txiki bat proposatzen da 21 arearekiko elkarketa erregularizatzeko.

Areak garapen-maila altua dauka. Horrela, hegoaldeko zatia osatzen duen bide-eraztuna urbanizatuta dago eta inguru horretarako aurreikusi ziren 12 etxebizitzak bukatuta daude; era berean, gainerako areako urbanizazio-lanak dagoeneko aurreraturik daude.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzako ordenazioa sendotzea, indarrean dagoen Plan Partzialeko erregulazioaren arabera.

Area honetan familia bakarrekiko etxebizitzak eraikiko dira, libre-ak edo bikiak, eta onetsitako Plan Partzialari jarraiki garatu beharko da.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Onetsitako garapen-planeamendurekin jarraitzea, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Kasu honetan hirigintzako garapena, onetsitako Plan Partzialak definitutako ordenazioa oinarri hartuta.

### D) HIRIGINTZAKO ARAUAK

- AZALERA: 32.500 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Lurzoru Urbanizagarria.
- KALIFIKAZIOA: Dentsitate txikiko bizitegitakoa.
- ETXEBIZITZA KOPURUA: Guztira 37 etxebizitza (11,7 etxeb./ha.) eraikitzea aurreikusi da.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Ikusi zonifikazio xehakutako II.4.1 planoak.
  - Bide-sarea eta espaloi publikoak: 7.500 m<sup>2</sup>
  - Dentsitate txikiko bizitegiatarakoa: 23.200 m<sup>2</sup>
  - Berdeguneak eta hornidura-partzela: 1.800 m<sup>2</sup>
- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA, URBANIZAZIOA ETA HORNIDURA-EKIPAMENDUA: Onetsitako Plan Partzialaren eta Urbanizazio-proiektuaren arabera.

## 23. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: "LA LOBERAREN" ZABALKUNTZA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area honek barnean hartzen ditu La Loberako Urbanizazioa inguratzen dituzten lurra. Lursail horiek inguruaren garapena osatzen dute bideen sarrerako eta inguruko topografiarako sortutako muga naturaletaraino.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

La Loberako eremuaren garapenari azkena ematea eta ekialdeko muturreko hiri-bilbea bukatzea.

Eraikuntza-ordenazioa, La Loberako urbanizazioan gauzatatutakoaren antzekoa, ordenazio-planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.

Barnealdeko bide-eraztuna ixtea eta La Loberako bidea hobetzea, 11. Sektoreren ekialdeko muturrean aurreikusitako jarduerarekin jarraitzeko.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area hirigintzaren aldetik beste behin garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Konpentsazioko Proiektua idatziz, bide-ratuz eta onetsiz.

Konpentsatzeko jarduketara-sistema erabiliko da.

Urbanización interior de la parcela y construcción del cierre perimetral ajustado a la alineación exterior de parcela señalada en los planos II.4.1 y II.5.1.

- CESIONES: Cesión gratuita de todos los terrenos destinados a uso y dominio público en el frente de la parcela a la calle una vez urbanizados.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 22: URBANIZACIÓN DE "LA LOBERA"

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área comprende los terrenos de la zona de "La Lobera" próximos a la carretera A-124, en el extremo sureste del desarrollo del casco urbano de Laguardia.

Su delimitación se corresponde con la del Plan Parcial de La Lobera aprobado definitivamente. Se propone una pequeña permuta de terrenos para regularizar el encuentro con el área 21.

El área presenta un importante grado de desarrollo. Así, el anillo viario que compone la parte sur está urbanizado y terminadas las 12 viviendas previstas en esa zona y se encuentra ya avanzada la urbanización del resto.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación urbanística según la regulación del Plan Parcial vigente.

El área se destina a viviendas unifamiliares exentas o pareadas a desarrollar conforme al Plan Parcial aprobado.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Continuación del planeamiento de desarrollo aprobado, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

En el presente caso desarrollo urbanístico en base a la ordenación definida por el Plan Parcial aprobado.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 32.500 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.
- CALIFICACIÓN: Residencial de Baja Densidad.
- NÚMERO DE VIVIENDAS: El número total de viviendas previsto es de 37 (11,7 viv/ha).
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.
  - Red viaria y aceras públicas: 7.500 m<sup>2</sup>
  - Residencial baja densidad: 23.200 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes y parcela dotacional: 1.800 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA, URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DOTACIONAL: Según Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

## FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 23: AMPLIACIÓN DE "LA LOBERA"

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Este área comprende los terrenos circundantes a la Urbanización de La Lobera que completan el desarrollo de la zona hasta los límites naturales constituidos para la red de caminos y la topografía circundante.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Remate del desarrollo del ámbito de La Lobera, finalizando la trama urbana en su extremo Este.

Ordenación edificatoria semejante a la desarrollada en la urbanización de La Lobera conforme al esquema indicativo grafiado en los planos de ordenación.

Cierre del anillo viario interior y mejora del camino de La Lobera en continuación de la actuación prevista en el extremo Este del Sector 11.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

El sistema de actuación será el de Compensación.



**D) HIRIGINTZAKO ARAUAK**

- AZALERA: 18.600 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Lurzoru Urbanizagarria.
- KALIFIKAZIOA: Dentsitate txikiko bizitegitakoa.
- PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPI-DEAK:

- ETXEBIZITZAK, GEHIENEZ: 18 etxebizitza (10 etxeb./ha.)  
 - ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera 3.600 m<sup>2</sup> -koa izango da.

**- ERABILERA XEHEKATUAK:**

Banaketak II.4.1 planoan zehaztutako gidalerro adierazgarri jarraituko die.

- . Dentsitate txikiko bizitegitarakoa: 12.000 m<sup>2</sup>
- . Jabari publikoko bide-sarea, aparkalekuak eta espaloiak: 5.600 m<sup>2</sup>
- . Berdeguneak eta arlo libreak: 1.000 m<sup>2</sup>

**- BIDE- ETA ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:**

Plan Partzialak ezarriko du ordenazioa, II.4.1 eta II.5.1 planoetan zehaztutako gidalerroak adierazgarriak izanik. Familia bakarreko etxebizitza libreak edo etxe bikiak lorategi pribatuarekin eraiki ahal izango dira; partzela eta eraikinen neurriak La Loberako Urbanizazioaren antzekoak izango dira.

Eraikuntza-profila: BS+1 edo Erdisotoa+2; 6,50 metroko gehienezko garaiera izango dutela.

**- BIDE-SAREA ETA APARKALEKUA:**

Barnealdeko bide-eraztuna prestatzea, ordenazio-planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.

Lur gaineko aparkaleku publikoari dagokionez, gutxienez 20 plaza hornituko dira. Horretaz gain, partzela bakoitzaren barnean plaza 1 izango da etxebizitza bakoitzeko.

**- URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK:**

- . Kaleak oinezkoen eta ibilgailuen sarbidea izango du partzeletara iristeko, eta dagozkion berdeguneak eta egoteko zonak ere izango ditu.
- . La Loberako bidearen gaineko bigarren mailako hiri-bidea, 11. Sektorean aurreikusitakoaren luzapen bezala.

**- LAGAPENAK ETA HORNIDURAK:**

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu-lagapenak eta hornidura-ekipamenduak.

Area barruko erabilera eta jabari publikoko lurzoru osoa doan lagako da, behar bezala urbanizatu ondoren.

**24. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ERTZAINZA****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Ertzaintzaren kuartelak betetako partzela, Laguardiako Parte Zaharraren hegoaldean kokatutako industrialdean dagoena, A-124, A-3.219 eta A-3.216 errepideen lotunearen ondoan.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Gaur egungo hirigintzako ordenazioa sendotzea.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

**D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA**

- AZALERA: 4.850 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.

**• ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:**

Gaur egungo aprobetxamendua sendotzea, II.5.1 planoaren lerroakadura eta profilen arabera.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:
- Komunitate-ekipamendu eraikia: 2.100 m<sup>2</sup>
- Komunitate-ekipamendu eraikigabea: 2.750 m<sup>2</sup>

• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Gaur egungo instalazioak beren oraingo eraikuntzako baldintzetan sendotuko dira, II.5.1 planoan adierazten diren lerroakadura eta profilen arabera.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 18.600 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.
- CALIFICACIÓN: Residencial de Baja Densidad.
- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 18 viviendas (10 viv./Ha.)  
 - APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Se establece como superficie máxima de techo edificable 3.600 m<sup>2</sup>.

**- USOS PORMENORIZADOS:**

Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en el plano II.4.1.

- . Residencial baja densidad: 12.000 m<sup>2</sup>
- . Red viaria, aparcamientos y aceras de dominio público: 5.600 m<sup>2</sup>
- . Zonas verdes y áreas libres: 1.000 m<sup>2</sup>

**- ORDENACIÓN VIARIA Y EDIFICATORIA:**

La ordenación será establecida por el Plan Parcial, siendo de carácter indicativo las pautas señaladas en los planos II.4.1 y II.5.1. Tipología edificatoria de viviendas unifamiliares exentas o pareadas con jardín privado, con dimensionamiento de parcelas y edificaciones semejantes a las de la Urbanización de La Lobera.

Perfil edificatorio: PB+1 o SS+2, con 6,50 de altura máxima.

**- RED VIARIA Y APARCAMIENTO:**

Configuración de un anillo viario interior conforme al esquema indicativo grafiado en los planos de ordenación.

Como dotación de aparcamiento público en superficie se habilitará un mínimo de 20 plazas. Se dispondrá además en el interior de cada parcela 1 plaza por vivienda.

**- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN:**

- . Calle de acceso peatonal y rodado a las parcelas, y espacios verdes y de estancia correspondientes.
- . Vial urbano secundario sobre el camino de La Lobera en prolongación del previsto en el Sector 11.

**- CESIONES Y DOTACIONES:**

Las cesiones de aprovechamiento y los equipamientos dotacionales que establece la legalidad vigente.

Todo el suelo del área destinado a uso y dominio público se cederá gratuitamente una vez debidamente urbanizado.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 24: ERTZAINZA****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Parcela ocupada por el acuartelamiento de la Ertzaintza situada en el polígono industrial enclavado al Sur del Casco de Laguardia junto al enlace de las carreteras A-124, A-3.219 y A-3.216.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación de la ordenación urbanística actual.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 4.850 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento comunitario.

**• APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:**

Consolidación del aprovechamiento actual según las alineaciones y perfiles del plano II.5.1.

**• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:**

- Equipamiento comunitario edificado: 2.100 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comunitario no edificado: 2.750 m<sup>2</sup>

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Las actuales instalaciones quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.1.

- URBANIZATZEA ETA HORNIDURAK:

Partzela pribatu eraikigabea urbanizatzea eta gutxienez apartzela-plaza 1 hornitzea, sabai eraikigarriaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

A-124 errepidean zehar espaloi publikoa egitea.

## 25. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HEGOALDEKO INDUSTRI EREMUA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Barnean hartzen du A-124 errepidearen, Lapuebla de Labarcara doan A-3.216 errepidearen eta del Valle errekaaren artean dagoen industrialdea, jadanik garatuta dagoena.

Santamaría zerbitzuguneko instalazioek, Araco eta Artadi upategietako oinplanoek eta tamaina txikiagoko zenbait pabiloi eta biltegi betetako lurzorua dira.

Araco eta Artadiko partzelek erreserbako lurzoruak dute eraikin berriak jartzeko baina gainerako esparruak muga jo du dagoeneko.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzaren ikuspuntutik, dauden instalazioak finkatu nahi dira; horretarako, partzelen hazkundera arautzeko baldintzak ezartzen dira, lurzoru eraikigarriak erreserbatuz.

Beraz, hirigintza arautzeko, aurreko arau subsidiarioen ordenantzei funtsean jaramon egingo dien mekanismo bat proposatzen da.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Dauden industrialdeak hirigintzaren aldetik arautzea, Araudi Orokorren 19. artikuluko zehaztapenen arabera.

### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 38.650 m<sup>2</sup>.

- SAILKAPENA: Hiri-lurzoruak.

- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Okupazioa, gehienez: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Eraikigarritasuna, gehienez: sabai eraikigarriaren 0,6 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Ikusi zonifikazio xehakutako II.4.1 planoak.

- Industria-lurzoru eraikigarria: 19.350 m<sup>2</sup>

- Industria-lurzoru eraikiezina: 18.500 m<sup>2</sup>

- Tokiko bidea: 800 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden instalazioak gaur egungo eraikuntza-baldintzekin sendotuta geratzen dira. Hala ere, instalazioak zabaldu ahal dira, betiere jaramon egiten bazaie II.5.1 planoan adierazitako kanpoko muga-lerrokadurei. Edonola ere, eraikinaren barruko mugetik gutxienezko atzeramanguneak partzela artean 3 metrokoak izango dira.

- Eraikuntza-profila BS+S1 izango da gehienez ere, teilatu-hegalaraino 9 metroko gehieneko garaiera izango dutela. Garaiera hori gaintu ahal izango da, hala eskatzen duten elementu bakunetan (siloiak, kalapatxak, etab.). Partzelen sestra-arteak aldeak ezeztatze-erdisotoak eraikitzea baimenduko da, betiere gehieneko garaierari jaramon egiten bazaio.

- Isuriek alde zuzenari tratamendua behar dute, eta lizentziaren eskaeran aginduzkoa izango da hartutako konponbide teknikoak adieraztea. Prozedura berberari jarraitu behar zaio oraingo isuriek kutsadura eragin ahal badute.

- URBANIZATZEA: Dagoen urbanizazioaren mantentze eta hobetze-lanak egitea, aparkalekua egitearen ondorioz egin beharreko erformekin.

- LAGAPENAK: II.5.1 planoan erabilera eta jabari publikoko lurzoruztat jotako lurrak doan lagatzea, urbanizatu ondoren.

## 26. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ETXE ELKARRI ATXIKIEN URBANIZAZIOA (NAVARIDASEKO ERREPIDEA)

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Areak barnean hartzen ditu Navaridaseko errepidearen ondoan dagoen etxe elkari atxikien urbanizazio berriari (gaur egun garapen bidean dagoena) eta 2. fasean tipologia-tratamendu berdinarekin eraiki beharreko beste 16 etxebizitzari dagozkien lurrak.

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

Urbanización de la parcela privada no edificada disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento/100 m<sup>2</sup>e.

Construcción de una acera pública a lo largo de la A-124.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 25: ÁREA INDUSTRIAL SUR

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende la zona industrial ya desarrollada existente entre la carretera A-124, la carretera A-3.216 a Lapuebla y el arroyo del Valle.

Corresponde a suelos ocupados por las instalaciones de la Estación de Servicio y vehículos Santamaría, las plantas de las bodegas Araco y Artadi y una serie de pabellones y almacenes de menor dimensión.

Salvo las parcelas de Araco y Artadi, que disponen de suelo de reserva para acoger nuevas edificaciones, el resto del polígono se encuentra ya colmatado.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de consolidar las instalaciones existentes estableciendo las condiciones necesarias para regular el posible crecimiento de las parcelas con reserva de suelo edificable.

Se propone, por tanto, un mecanismo de regulación urbanística que sustancialmente respete las ordenanzas de las normas subsidiarias precedentes.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación urbanística de las áreas industriales ya existentes, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 38.650 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

- Industrial edificable: 19.350 m<sup>2</sup>

- Industrial no edificable: 18.500 m<sup>2</sup>

- Vial local: 800 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las instalaciones existentes quedan consolidadas en sus condiciones actuales. No obstante, podrán realizarse ampliaciones, siempre que se respeten las alineaciones edificatorias límite exteriores señaladas en el plano II.5.1. En todo caso, los replanteos mínimos de la edificación a linderos interiores entre parcela serán de 3 metros.

- El perfil edificatorio máximo será de PB+1P con una altura máxima será de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.

- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.

- URBANIZACIÓN: Mantenimiento y mejora de la urbanización existente con las reformas que, en su caso, se deriven de la habilitación del aparcamiento.

- CESIONES: Cesión gratuita, una vez urbanizado, del suelo calificado como de dominio y uso público en el plano II.5.1.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 26: URBANIZACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LA CARRETERA DE NAVARIDAS

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área comprende los terrenos correspondientes a la nueva urbanización de viviendas adosadas que se encuentra actualmente en desarrollo junto a la carretera de Navaridas y a otras 16 viviendas a construir en una 2ª fase con el mismo tratamiento tipológico.

Arearen mugaketak behin betiko onetsitako PERIn agertzen denekin bat egiten du; plana gehitu beharko da 2. fasea garatzeko.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzako ordenazioa sendotzea, onetsitako PERik araututakoaren arabera eta ordenazio hori handitzea ezaugarri antzekoak izango dituen 2. fasean.

Tipologiari dagokionez elkarri atxikitako familia bakarreko etxebizitzak izango dira.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Onetsitako garapen-planeamenduekin jarraitzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Area hirigintzaren aldetik garatzea, onetsitako PERi oinarri hartuta eta antolatutako eremuaren handitzea bideratzea.

PERi gehitu beharrenez ordez xehetasun-azterlana egin ahalko da, Araudi Orokorraren 19. artikulua g), h) eta i) ataletan adierazitako antolamendu, kudeaketa eta urbanizazioari buruzko baldintzak betetzen baldin badira.

Era berean, area osorako Urbanizazio-proiektua ere gehituko da.

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

• AZALERA: 17.800 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegitakoa.

• ETXEBIZITZAK, GEHIENEZ: 41 (23 etxeb./Ha.)

• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Zonifikazio xehekatuen II.4.1 planoaren arabera:

- Bide-sare publikoa: 2.000 m<sup>2</sup>

- Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 4.800 m<sup>2</sup>

- Berdeguneak eta hornidura-partzela: 4.550 m<sup>2</sup>

• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA, URBANIZAZIOA ETA HORNIDURA-EKIPAMENDUA:

- Onetsitako PERiren arabera: plana gehitu beharko da II.4.1 eta II.5.1 planoetan adierazitako antolamenduko irizpideei jarraiki.

- Area osoan antzeko eraikuntza-tipologia izango da.

- Arearen mendebaldean, handitu berri egongo den aldean, plaza eta berdegune publiko bana egingo dira.

- Gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, etxebizitza bakoitzeko.

• LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu-lagapenak.

II.5.1 planoan adierazitako area barruko erabilera eta jabari publikoko lurzoru osoa doan lagako da, behar bezala urbanizatu ondoren.

### 27. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: COLONIAS

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area sartzeko dira Coloniaseko eraikinak eta horien lorategi-zatia, Arau Subsidiarioen aurreko agirian ekipamendu eta hornidureta hiri-lorzoru gisa sailkaturik dagoena, hain zuzen ere.

Honako agiri honetan lurren hirigintzako sailkapena eta kalifikazioa mantentzen da.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Dagoen hornidura-arloa sendotzea proposatzen da. Dagoen ekipamenduko instalazioak mantendu, hobetu eta behar denean, handitzeko lanak dira egin beharreko jarduerak.

A.3219 errepidean zehar oinezkoentzako espaloia egitea proposatzen da hirigintza-arloko jardura osagarri gisa. Horretarako kanpoaldeko perimetroko itxitura atzeraeman beharko litzateke.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Antolamendu orokorra sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera eta eraikuntzako zabalte puntualak gauzatzeko aukera da.

Su delimitación se corresponde con la del P.E.R.I. aprobado definitivamente, que deberá ser ampliado para el desarrollo de la 2ª fase.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación urbanística según la regulación del P.E.R.I. aprobado y ampliación de la misma con una 2ª fase de característica semejantes.

Tipología de viviendas unifamiliares adosadas.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Continuación del planeamiento de desarrollo aprobado con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo urbanístico en base al P.E.R.I. aprobado y tramitación de la ampliación del ámbito ordenado.

La ampliación del P.E.R.I. se podrá sustituir por un Estudio de Detalle si se cumplen los requisitos de ordenación, gestión y urbanización expresados en el artículo 19 de la Normativa General en los apartados g), h) e i).

Ampliación, así mismo, del Proyecto de Urbanización para el conjunto del área.

Sistema de actuación: Compensación.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 17.800 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.

• NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41 (23 viv/Ha.)

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Según plano II.4.1 de zonificación pormenorizada:

- Red viaria pública: 2.000 m<sup>2</sup>

- Residencial de baja densidad: 4.800 m<sup>2</sup>

- Zonas verdes y parcela dotacional: 4.550 m<sup>2</sup>

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA, URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DOTACIONAL:

- Según P.E.R.I. aprobado, con ampliación del mismo con los criterios de ordenación señalados en los planos II.4.1 y II.5.1.

- Tipología edificatoria similar en el conjunto del área.

- Creación de una plazoleta y una zona verde públicas en el extremo Oeste del área en la parte de nueva ampliación.

- Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

• CESIONES:

Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Todo suelo del área destinado a uso y dominio público señalado en el plano II.5.1 se cederá gratuitamente una vez debidamente urbanizado.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 27: COLONIAS

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área corresponde a los edificios de las Colonias y la parte de su parcela de jardín que se contemplaba en el anterior documento de las NN.SS. como suelo urbano de equipamientos y dotaciones.

En el presente documento se mantiene la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la consolidación del área dotacional existente. Las actuaciones a realizar serán las derivadas del mantenimiento, mejora y en su caso ampliación de las instalaciones del equipamiento existente.

Como actuación urbanística complementaria se propone la construcción de una acera peatonal a lo largo de la A.3219 mediante el retranqueo del cerramiento perimetral exterior.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General, con posibilidad de ampliaciones edificatorias puntuales.

Instalazioak zabaltzekotan, Udalak Xehetasun-azterlana eta Urbanizazio-obren proiektu osagarria idaztea eska lezake area osorako.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 16.400 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.

#### • ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Gehieneko eraikuntza-okupazioa: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Hezkuntza, osasun, asistentzia, administrazio, olgeta, erlijio eta gizarte arloko hornidura-erabilerak baimenduta daude, baita aurreko horiekin bateragarri den beste edozein komunitate-erabilera ere.

- Komunitate-ekipamendu eraikigarria: 5.750 m<sup>2</sup>
- Komunitate-ekipamendu eraikiezina: 10.650 m<sup>2</sup>

#### • ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden eraikinak eta instalazioak gaur egungo baldintzetan sendotuko dira. Era berean, horiek guztiek behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren erreformak edo handitze-lanak egin ahal izango dira.

- Eraikina handitzekotan, lan horiek II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokaduren barruan egingo dira. Horretarako eraikina instalazioen barnean sartzen dela aztertzen duen proiektu berezia egin behar da.

- Eraikinen gehieneko garaiera: hiru solairu izango dituzte, gehieneko garaiera 10,50 metrokoa izango delarik.

- Atzeraematerakoan, muga edo bideetaraino utzi beharreko tartea: 5 metro, baina A-124 errepidearen aurrean, berriz, 10 metro.

- Eraikinaren gehieneko okupazioa %35ekoa; partzela eraikigabearen %15 gutxienez lorategiz eta zuhaitzez hornitzeko gordeko da.

• SARBIDEAK ETA APARKALEKUAK: Gaur egungo sarbideak mantenduko dira. Arearen barnealdean aparkalekuak hornitu behar dira.

• URBANIZATZEA: A-3.210 errepidean zehar oinezkoentzako espaloia egitea proposatzen da.

### 28. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: ESKOLA-INGURUA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Arean sartzen dira Laguardiako udalerriko eskola-ekipamenduko instalazioak eta eskualde-mailako hezkuntza-hornidurak (Victor Tapia ikastetxe publikoa eta Samaniego bigarren hezkuntzako instituta).

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Dagoen hornidura-arloa sendotzea proposatzen da. Eskola-ekipamenduko instalazioak mantendu, hobetu eta behar denean, handitzeko lanak dira egin beharreko jarduerak.

A-124 errepidearen bidegurutzearen aurrean oinezkoentzako espaloia zabala egitea proposatzen da hirigintza-arloko jarduerak osagarri gisa.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Antolamendu orokorra sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikuluko zehaztapenen arabera eta eraikuntzako zabaltze puntualak gauzatzeko aukera dago.

Instalazioak zabaltzekotan, Udalak Xehetasun-azterlana eta Urbanizazio-obren proiektu osagarria idaztea eska lezake area osorako.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 16.600 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.

#### • ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Gehieneko eraikuntza-okupazioa: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

En caso de ampliación de las instalaciones el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle y un Proyecto complementario de Obras de Urbanización para la totalidad del área.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 16.400 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento Comunitario.

#### • APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación edificatoria máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>

#### • USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Se admiten los usos dotacionales educativos, sanitarios, asistenciales, administrativos, recreativos, religiosos y sociales, así como cualquier otro uso comunitario que sea compatible con aquéllos.

- Equipamiento comunitario edificable: 5.750 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comunitario no edificable: 10.650 m<sup>2</sup>

#### • ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

- En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

- Altura máxima de las edificaciones: tres plantas, con una altura máxima de 10,50 metros.

- Retranqueo a linderos o viales: 5 metros, salvo 10 metros frente a la A-124.

- Ocupación máxima de la edificación 35%, destinándose al menos un 15% de la parcela no edificada para lugares de ajardinamiento y arbolado.

• ACCESOS Y APARCAMIENTO: Se mantiene la disposición de accesos actual. Se deberá disponer una dotación interna de aparcamiento.

• URBANIZACIÓN: Se propone la creación de una acera peatonal a lo largo de la carretera A-3.210.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 28: ZONA ESCOLAR

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área corresponde al conjunto de las instalaciones de equipamiento escolar del municipio de Laguardia y dotaciones educativas de escala comarcal (C.P. Victor Tapia e I.E.S. Samaniego).

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la consolidación del área dotacional existente. Las actuaciones a realizar serán las derivadas del mantenimiento, mejora y en su caso ampliación de las instalaciones del equipamiento escolar.

Como actuación urbanística complementaria se propone la construcción de una amplia acera peatonal frente al cruce de la A-124.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General, con posibilidad de ampliaciones edificatorias puntuales.

En caso de ampliación de las instalaciones el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle y un Proyecto complementario de Obras de Urbanización para la totalidad del área.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 16.600 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento Comunitario.

#### • APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación edificatoria máxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Hezkuntza, olgeta eta gizarte arloko hornidura-erabilerak baimenduta daude, baita aurreko horiekin bateragarri den beste edozein komunitate-erabilera ere.

- Komunitate-ekipamendu eraikigarria: 5.800 m<sup>2</sup>
- Komunitate-ekipamendu eraikiezina: 10.800 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden eraikinak eta instalazioak gaur egungo baldintzetan sendotuko dira. Era berean, horiek guztiak behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren erreformak edo handitze-lanak egin ahal izango dira.

- Eraikina handitzekotan, lan horiek II.5.1 planoan adierazitako muga-lerroak barruan egingo dira. Horretarako eraikina instalazioen barnean sartzen dela aztertzen duen proiektu berezia egin behar da.

- Eraikinen gehieneko garaiera: hiru solairu izango dituzte, gehieneko garaiera 10,50 metrokoa izango delarik.

- Atzeraematerakoan, muga edo bideetaraino utzi beharreko tartea: 5 metro, baina A-124 errepidearen aurrean, berriz, 10 metro.

- Eraikinaren gehieneko okupazioa %35koa; partzela eraikigarriaren %15 gutxienez lorategiz eta zuhaitzez hornitzeko gordeko da.

- SARBIDEAK ETA APARKALEKUAK: Gaur egungo sarbideak mantenduko dira. Arearen barnealdean aparkalekuak hornitu behar dira.

- URBANIZATZEA: A-124 errepidearen bidegurutzearen aurrean oinezkoentzako espaloia egitea proposatzen da.

## 29. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HILERRIA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Zona honetan sartzen dira Laguardiako hilerria eta berorren zabaltzea hartuko luketen partzelak, hilerriaren mugakide direnak, hain zuzen ere.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Dauden instalazioak sendotzea proposatzen da, baita bidezkoak diren zaindu, mantendu, hobetu eta handitzeko lanak egitea ere.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Antolamendu orokorra sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikuluko zehaztapenen arabera eta eraikuntzako zabaltze puntualak gauzatzeko aukera dago.

29. area Sistema Orokor gisa kalifikatzen da eta Udalak kudeatuko du desjabetze-sistemaren bidez.

Instalazioak zabaltzeko Udalak Plan Berezia eta Urbanizazioaren proiektu osagarria egingo ditu area osorako.

### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 6.800 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Baimendu daitezkeen hirigintza-erabilerak, hilerriak berezkoak dituenak dira, hilerriko instalazioak eta zerbitzu osagarriak barne.

- ANTOLAMENDUA:

- Dauden instalazioak gaur egungo baldintzetan mantentzen dira. Era berean, horiek guztiak behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren erreformak edo handitze-lanak egin ahal izango dira.

- Instalazioak handitzeko baratze-olor berriak ipiniko zaizkie lurrraren maldara egokitutako sestra txikiagoei.

- SARBIDEAK ETA APARKALEKUAK:

- Instalazioak handitzearekin batera, ibilgailuak hilerria iristeko sarbiderako konponbide berriak bideragarriak diren aztertuko da baita ibilgailuak uzteko eremua bideragarria den ere.

## 30. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: FAMILIA BAKARREKO ETXEEN URBANIZAZIOA (NAVARIDASEKO ERREPIDEA)

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Area hau dagokio Navaridaseko A-4207 errepidearen eta Hilerriaren artean hutsik dauden hiri-partzela txiki batzuei. Horiei due-la gutxi lotu zaizkie, hiri-partzela berri gisa, 1.575 A eta B zk.- dunak,

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Se admiten los usos dotacionales educativos, recreativos, y sociales, así como cualquier otro uso comunitario que sea compatible con aquéllos.

- Equipamiento comunitario edificable: 5.800 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comunitario no edificable: 10.800 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

- En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

- Altura máxima de las edificaciones: tres plantas, con una altura máxima de 10,50 metros.

- Retranqueo a linderos o viales: 5 metros, salvo 10 metros frente a la A-124.

- Ocupación máxima de la edificación 35%, destinándose al menos un 15% de la parcela no edificada para lugares de ajardinamiento y arbolado.

- ACCESOS Y APARCAMIENTO: Se mantiene la disposición de accesos actual. Se deberá disponer una dotación interna de aparcamiento.

- URBANIZACIÓN: Se propone la creación de una acera peatonal a lo largo del frente al cruce de la A-124.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 29: CEMENTERIO

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Esta zona corresponde al Cementerio de Laguardia y a las parcelas colindantes sobre las que se propone su expansión.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la consolidación de las instalaciones existentes, procediendo a las operaciones de conservación, mantenimiento, mejora y ampliación que proceda.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General, con posibilidad de ampliaciones edificatorias puntuales.

El conjunto del área número 29 se califica como Sistema General y se gestionará por el Ayuntamiento por el Sistema de Expropiación.

Para la ampliación de las instalaciones el Ayuntamiento elaborará un Plan Especial y un Proyecto complementario de Obras de Urbanización para la totalidad del área.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 6.800 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento comunitario.

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Los usos urbanísticos autorizables son los propios del Cementerio, incluyendo sus instalaciones y servicios complementarios.

- ORDENACIÓN:

- Las instalaciones existentes se mantienen en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

- La ampliación se efectuará disponiendo nuevos bancales a rasantes inferiores acomodadas a la caída del terreno.

- ACCESOS Y APARCAMIENTO:

- Con la ampliación de las instalaciones se estudiará la viabilidad de nuevas soluciones de acceso rodado al cementerio y de previsión de un área de estacionamiento de vehículos.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 30: URBANIZACIÓN DE UNIFAMILIARES EN LA CARRETERA DE NAVARIDAS

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El área corresponde a una serie de pequeñas parcelas urbanas desocupadas situadas entre la carretera A-4207 a Navaridas y el Cementerio, a las que recientemente se han incorporado como nue-

Hilerriaren ondokoak, AASS.en xedapen-aldaketako espediente bat onartzearen ondorioz.

Area honetara sartzen da 4. areari atxikitako partzela eraiki biren artean dagoen igarobide txiki batetik.

Area honetan etxe txiki bat dago, aurrefabrikatuen motakoa. Bertan mantendu edo ordeztu ahal da. Halaber, tenis-pista bat dago. Hori kendu beharko da, area garatu ahal izateko.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Urbanizazioaren garapenean honako tipologia proposatzen da: familia bakarreko etxebizitza isolatuak, binaka jarriak edo adosatua. Etxeetara iristeko bide txiki bat eraikiko da. Gehienez 10 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da. Azkenean, hilerriaren ondoan, ibilgailuak aparkatzeko eta maniobrak egiteko plazatxo bat jarriko da.

Goiko partzelarekiko kotaren aldea ebazteko, 30. arearen pentzudan eraiki beharko da areako lurra berdintzea ahalbidetuko duen euste-harresia

Halaber, arearen pentzudan lotu beharko dira sare orokorretarako zerbitzuen hartune guztiak.

Arearen kudeaketa orokorrerako Barne-erreformako Plan Berezi egokia taxutuko da.

Planteatzen den ordenazioan aukeratu beharko da dagoen etxetxo finkatzea ala bertatik kentzeko kudeaketa-formula bat planteatzea.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigunea arautzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Barne-erreformako Plan berezia, Urbanizazio-proiektua eta Konpentsazio Proiektua idatzi, izapidetu eta onartzea, gunea garatu baino lehen.

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA: 4.500 m
- SAILKAPENA: Hiri-lurzoria.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate gutxiko bizitegitakoa.

• ETXEBIZITZA KOPURUA: Gehienez, familia bakarreko 10 etxebizitza.

• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Ikusi zonifikazio xehakatuko II.4.1 plano. PERI-an zehaztu beharreko erabilerak:

- Berdegunea: 120 m<sup>2</sup>
- Herri-bidea: 180 m<sup>2</sup>
- Partzeletara sartzeko bide pribatua, maniobrarako eta aparkatzeko, eta elementu komunak 1.200 m<sup>2</sup>
- Bizitegiko partzela pribatuak: 3.000 m<sup>2</sup>

• ORDENAZIO-IRIZPIDEAK:

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Etxebizitza isolatuak, binaka jarriak edo adosatua, berezko partzelan ilaran jarrita, BS + 1S profi lean, II.4.1 eta II.5.1 planoetan adierazitako ordenazio adierazgarriaren arabera.

- ETXEBIZITZAK, GEHIENEZ: Gehienez, 10 etxebizitza.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- . Eraikigarritasuna, gehienez: e.I 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- . Okupazioa, gehienez: e.I. 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Kasuan kasu, finkatutako eraikina barne.

- ERAIKUNTZA-PROFILA: BS + 1S; teilatu-hegalaren gehieneko altuera: 6 metro

- URBANIZAZIOA ETA KOSTUAK:

- . II.5.1 planoan adierazitako lurzorua urbanizazio eta lagapen publikoa, urbanizatu ostean.
- . Azpiegituretako hartune guztiak zerbitzuetako sare orokorretara lotzea.

### 31. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MENDEBALDEKO INDUSTRI EREMUA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Barnean hartzen du Eltziegoko A-3.210 errepidearen alde bietara jada garatuta dagoen industrialdea. Laguardiako hirigunearen Hego-mendebaldean dago.

vas fincas urbanas los números 1.575 A y B, enclavadas junto al Cementerio, como resultado de la aprobación de un expediente de modificación puntual de las NN.SS.

A la zona se accede por un pequeño paso existente entre dos parcelas ya edificadas adscritas al área número 4.

En la zona ya existe una pequeña casa de tipo prefabricado que podrá ser mantenida o sustituida. Así mismo, existe una pista de tenis que deberá eliminarse para el desarrollo urbanístico del área.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone el desarrollo de una urbanización, con tipología de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, mediante la construcción de un pequeño vial de servicio de acceso a las casas. Se prevé un número máximo de 10 viviendas. Al fondo, junto al cementerio, se dispondrá una plazoleta de aparcamiento y maniobra de vehículos.

Para resolver la diferencia de cota con la parcela superior se deberá construir, por cuenta del área número 30, un muro de contención que permita la explanación del área.

Así mismo, se deberán resolver, por cuenta del área, todas las acometidas de servicios a las redes generales.

Para la gestión integral del área se elaborará el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

En la ordenación que se plantease se optará por la consolidación de la casita existente o se planteará la fórmula de gestión para su eliminación.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Redacción, tramitación y aprobación de Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación con anterioridad al desarrollo del área.

Sistema de actuación: Compensación.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 4.500 m<sup>2</sup>
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.

• NÚMERO DE VIVIENDAS: Un máximo de 10 viviendas unifamiliares.

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Ver plano II.4.1 de zonificación pormenorizada. Usos a definir con precisión en el PERI:

- Zona verde: 120 m<sup>2</sup>
- Vial público: 180 m<sup>2</sup>
- Viario interior privado de acceso a las parcelas, maniobra y aparcamiento y elementos comunes: 1.200 m<sup>2</sup>
- Parcelas privadas residenciales: 3.000 m<sup>2</sup>

• CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Viviendas aisladas, pareadas o adosadas en hilera sobre parcela propia con perfil de PB+1P, según la ordenación indicativa señalada en los planos II.4.1 y II.5.1.

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 10 viviendas como máximo.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- . Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>
- . Ocupación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>

Incluyendo, en su caso, el edificio consolidado.

- PERFIL EDIFICATORIO: PB+1P, con 6 metros de altura máxima de alero.

- URBANIZACIÓN Y CESIONES:

- . Urbanización y cesión pública de los suelos señalados en el plano II.5.1, una vez urbanizados.
- . Resolución de todas las acometidas de las infraestructuras a las redes generales de servicio.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 31: ÁREA INDUSTRIAL OESTE

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende la zona industrial ya desarrollada existente a ambos lados de la carretera A-3.210 a Elciego, enclavada al SO del casco de Laguardia.

Bodegas Palacios-en instalazioek eta gaur hotel-komplexu bihurturiko antzinako upategien instalazioek betetzen dituzten lurzorua dira.

Areak oraindik erreserbako lurzorua du, kasuan kasu eraikin berri batzuk jartzeko.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzaren ikuspuntutik, dauden instalazioak finkatu nahi dira; horretarako, partzelen hazkundera arautzeko baldintzak ezartzen dira, lurzoru eraikigarriak erreserbatuz.

Beraz, hirigintza arautzeko, aurreko arau subsidiarioen ordenantzei funtsean jaramon egingo dien mekanismo bat proposatzen da.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Dauden industrialdeak arautzea, Araudi Orokorraren 19. artikuluko zehaztapenen arabera.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA 52.950 m<sup>2</sup>.

- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Okupazioa, gehienez: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Eraikigarritasuna, gehienez:

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Industria-lurzoru eraikigarria: 26.500 m<sup>2</sup>

- Industria-lurzoru eraikiezina: 26.450 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden instalazioak gaur egungo eraikuntza-baldintzekin sendotuta geratzen dira. Hala ere, instalazioak zabaldu ahal dira, betiere jaramon egiten bazaie II.5.1 planoan adierazitako kanpoko muga-lerrokadurei. Edonola ere, barruko mugekiko gutxieneko atzeraemanguneak 3 metrokoak izango dira.

- Bizitegitarako eraikinen eraikuntza-profila BS+1S izango da, teilatu-hegalerraino 10 metroko gehieneko garaiera izango dutela. Garaiera hori gainditu ahal izango da, hala eskatzen duten elementu bakunetan. Partzelen sestra-arteak ezeztatzeke erdisotoak eraikitzea baimenduko da, betiere gehieneko garaierari jaramon egiten bazaio.

- Isuriek aldeaz aurretik tratamendua behar dute, eta lizentziaren eskaeran aginduzkoa izango da hartutako konponbide teknikoak adieraztea. Prozedura berberari jarraitu beharko zaio oraingo isuriek kutsadura eragin ahal badute.

- URBANIZATZEA:

Dagoen urbanizazioaren mantentze eta hobetze-lanak egitea, aparkalekua egitearen ondorioz egiten beharreko erreformekin.

### 32. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LAS ORCAS UPATEGIA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Laguardiako Hirigunearen iparraldean, Bilarko A-3.228 errepidearen eta La Hoya-ko bidearen artean dagoen industria-partzela.

Las Orcas upategirako duela gutxi eraikitako nabea da. Arearen eraikuntzak muga jo du.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Gaur egungo eraikina nahiz hirigintzako ordenazioa sendotzea.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikuluko zehaztapenen arabera.

#### D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

- AZALERA 4.200 m<sup>2</sup>.

- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Gaur egungo aprobetxamendua sendotzea, II.5.1 planoaren lerrokadura eta profilen arabera.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Industria-lurzoru eraikigarria: 1.400 m<sup>2</sup>

- Industria-lurzoru eraikiezina: 2.800 m<sup>2</sup>

Corresponde a suelos ocupados por las instalaciones de Bodegas Palacios y a las antiguas instalaciones bodegueras reconvertidas en complejo hostelero.

El área dispone todavía de suelo de reserva para acoger, en su caso, algunas nuevas edificaciones.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de consolidar las instalaciones existentes, estableciendo las condiciones necesarias para regular el posible crecimiento de las parcelas con reserva de suelo edificable.

Se propone, por tanto, un mecanismo de regulación urbanística que sustancialmente respete las ordenanzas de las normas subsidiarias precedentes.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación urbanística de las áreas industriales ya existentes, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 52.950 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Industrial edificable: 26.500 m<sup>2</sup>

- Industrial no edificable: 26.450 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las instalaciones existentes quedan consolidadas en sus condiciones actuales. No obstante, podrán realizarse ampliaciones, siempre que se respeten las alineaciones límite exteriores señaladas en el plano II.5.1. En todo caso, los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros.

- El perfil edificatorio máximo será de PB+2P con una altura máxima será de 10 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran. Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.

- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.

- URBANIZACIÓN:

Mantenimiento y mejora de la urbanización existente con las reformas que, en su caso, se deriven de la habilitación del aparcamiento.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 32: BODEGA DE LAS ORCAS

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Parcela industrial situada al Norte del Casco de Laguardia entre la carretera A-3.228 a El Villar y el camino de la Hoya.

Corresponde a una nave de reciente construcción para la Bodega Las Orcas. Área con la edificación colmatada.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la edificación y ordenación urbanística actual.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 4.200 m<sup>2</sup>.

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.

• APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Consolidación del aprovechamiento actual según las alineaciones y perfil del plano II.5.1.

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Industrial edificable: 1.400 m<sup>2</sup>

- Industrial no edificable: 2.800 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Gaur egungo instalazioak beren oraingo eraikuntzako baldintzetan sendotuko dira, II.5.1 planoan adierazten diren lerrokadura eta profilen arabera.

- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

- Partzela pribatu eraikigabea urbanizatzea eta gutxienez aparkaleku-plaza 1 hornitzea, eraikitako lurren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

### 33. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LAGUARDIAKO INDUSTRI SEKTORE BERRIA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Sektore honek barnean hartzen ditu A-124 errepidearen ondoan dauden lursailak. Santa Engraziako industria-gunearen ipar-mendebaldean daude, horren eta Bodegas y Bebidas-en instalazioetara sartzeko aurreikusita dagoen errepidearen artean. Topografia aldetik, eremu hori ez da oso malkartsua.

Sektoreko lursailetan ez dago eraikinik.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Jarduera ekonomikoen poligono berri bat sortzea proposatu da. Hori ordenatzeko erabiltzen den tipologia eraikuntzaren antolamendua arrazionalizatu beharko du, jada bertan dagoen jabetzaren egitura edozein dela ere.

Ordenazio adierazgarri bat agertzen da. Ordenazio hori bidezko Plan Partzialaren bidez garatu beharko da.

Ordenazioko irizpideak honakoak izango dira: A-124 errepidearekin lotzeko puntu bakar bat ezartzea, biribilgune gisa edo T simple gisa konfiguraturik; ertzeko bide bat eraikitzea Bodegas y Bebidas-en instalazio berrietarako sarbide konpartitua gauzatzeko; barneko bide bat eraikitzea garapen berriko 36. Industrialde mugakidean zehar, 34. Industrialdeko zerbitzu-bide gisa baliatzen den La Hoya-ko bidearen tartearrekin lotzeko.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Birpartzelazioko edo Konpentsazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Kompentsazioko jarduketa-sistema erabiliko da, baina Udalak lankidetzaren sistema aplikatu ahal izango du, erabaki bidez komenigarritzat jotzen badu sektorearen garapena ekimen publikokoa izate.

#### D) SEKTORERAKO HIRIGINTZA-ARAUETIA

- AZALERA: 54.900 m<sup>2</sup>. Plan Partzialak zehaztasun handiagoz ezarri beharreko inguruko neurketa.

- SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.

- KALIFIKAZIOA: Industriakoa.

- PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- . Okupazioa, gehienez: Solairuko 0,40 m<sup>2</sup> eraikigarri/m<sup>2</sup>

- . Gehieneko eraikigarritasuna: Sabai eraikigarriaren 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Orientabideko ordenazioa, Plan Partzialean era loteslean zehaztu beharreko Zonifikazio xehakatuaren II.4.1 planoaren arabera.

- . Industria-lurzoru eraikigarria: 22.000 m<sup>2</sup>

- . Industria-lurzoru eraikiezina: 13.400 m<sup>2</sup>

- . Hornidura-partzelak: 2.000 m<sup>2</sup>

- . Jabari eta erabilera publikoko bide-sarea, aparkalekuak eta espaloiak: 12.000 m<sup>2</sup>

- . Jabari eta erabilera publikoko berdeguneak eta gunee libreak: 5.500 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Ordenazioa bidezko Plan Partzialak ezarritakoa izango da.

II.4.1 eta II.5.1 planoetan industrialdearen ordenazioa eratzeari buruzko gidalero adierazgarri batzuk ematen dira.

- BIDE-SAREA ETA APARKALEKUA:

Kanpoko loturak gautzeko bideak erabilera eta jabari publikokoa izango dira. Aparkalekuen zuzkidurak gutxienezko estandarra bete beharko du, hau da, eraikitako lurren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko plaza bat.

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las actuales instalaciones quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.1.

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

- Urbanización de la parcela privada no edificada disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento 100 m<sup>2</sup>.e.

### FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 33: NUEVO SECTOR INDUSTRIAL LAGUARDIA

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Este sector comprende terrenos situados junto a la carretera A-124, al NO de la zona industrial de Santa Engracia, entre ésta y el nuevo camino previsto en el acceso a la planta de Bodegas y Bebidas. Corresponde a una zona topográficamente poco accidentada.

Los terrenos del sector se hallan libres de edificación.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la creación de un nuevo polígono de actividades económicas ordenado con una tipología que racionalice la disposición de la edificación con independencia de la estructura de la propiedad preexistente.

Se plantea una ordenación de carácter indicativo que deberá ser desarrollada por el correspondiente Plan Parcial.

Como criterios de ordenación se establece la disposición de un único punto de conexión con la A-124, que se podrá configurar como una rotonda o como una simple T, la construcción de un vial de borde que resuelva el acceso compartido hacia la nueva planta de Bodegas y Bebidas, y la disposición de un vial interno de conexión, a través del Área industrial 36 colindante de nuevo desarrollo, con el tramo del vial de la Hoya que cumple la función de vial de servicio del Área industrial 34.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, aunque el Ayuntamiento podrá adoptar el sistema de cooperación si, mediante acuerdo, entiende conveniente que el desarrollo del sector sea de iniciativa pública.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR

- SUPERFICIE: 54.900 m<sup>2</sup>. Medición aproximada a establecer con mayor precisión en el Plan Parcial.

- CLASIFICACIÓN: Suelo urbanizable.

- CALIFICACIÓN: Industrial.

- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- . Ocupación máxima: 0,40 m<sup>2</sup> edificables en planta/m<sup>2</sup>

- . Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Ordenación orientativa según plano II.4.1 de zonificación por-menorizada, a definir de forma vinculante en el Plan Parcial.

- . Industrial edificable: 22.000 m<sup>2</sup>

- . Industrial no edificable: 13.400 m<sup>2</sup>

- . Parcelas dotacionales: 2.000 m<sup>2</sup>

- . Red viaria, aparcamientos y aceras de dominio y uso público: 12.000 m<sup>2</sup>

- . Zonas verdes y libres de dominio y uso público: 5.500 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

La ordenación será establecida por el correspondiente Plan Parcial.

En los planos II.4.1 y II.5.1 se facilitan unas pautas orientativas sobre la posible configuración del polígono.

- RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

Los viales a través de los cuales se resuelven las conexiones exteriores serán de uso y dominio público. La dotación de aparcamiento deberá cumplir el estándar mínimo de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>.e.



## - URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

Sektore osoa barne hartzen duen urbanizazio-proiektua idatziko da.

Planeamenduko araudian eskatutako zuzkidura-aurreikuspenak ezarriko dira.

## - LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira. A-124 errepidearekiko loturaren diseinua Arabako Foru Aldundiaren Errepubliketako Zuzendaritzak onartu beharko du.

Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den lurzorua (urbanizatu ondoren) eta lege ezarritako hornidura-lurrak doan lagako dira.

- KUDEAKETA: Sektorea A-124 errepidearekin lotzeko gunea nahiz Bebidas y Bodegas-en instalazioetara jarraitzen duen bide nagusia eraikitzeak kostuei dagokienez, enpresa honek ordaindu beharko du Udalak ezartzen duen zati proportzionala.

**34. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: IPARRALDEKO INDUSTRI ERE-MUA**

## A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Barnean hartzen du A-124 errepidearen alde bietara jada garatuta dagoen industrialdea. Laguardiako hirigunearen iparraldean dago.

Kooperatibaren, Bodegas Santamaria-ren, Bodegas Primicia-ren eta beste hainbat enpresa txikiagoren instalazioek betetzen dituzten lursailak dira.

## B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzaren ikuspuntutik, dauden instalazioak finkatu nahi dira; horretarako, partzelen hazkundea arautzeko baldintzak ezartzen dira, lurzoru eraikigarriak erreserbatuz.

Beraz, hirigintza arautzeko, aurreko arau subsidiarioen ordenantzei funtsean jaramon egingo dien mekanismo bat proposatzen da.

## C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Dauden industrialdeak hirigintzaren aldetik arautzea, Araudi Orokorren 19. artikuluko zehaztapenen arabera.

## D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

• AZALERA: 46.450 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa.

• ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Okupazioa, gehienez: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Eraikigarritasuna, gehienez: Sabai eraikigarriaren 0,6 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

- Industria-lurzoru eraikigarria: 23.250 m<sup>2</sup>

- Industria-lurzoru eraikiezina: 23.200 m<sup>2</sup>

• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- Dauden instalazioak gaur egungo eraikuntza-baldintzekin sendotuta geratzen dira. Hala ere, instalazioak zabaldu ahal dira, betiere jaramon egiten bazaie II.5.1 planoan adierazitako kanpoko muga-lerroak direi.

- Barruko mugekiko gutxienezko atzeraemanguneak 3 metrokoak izango dira.

- Eraikuntza-profila BS+S1 izango da gehienez ere, teilatu-hegalerraino 9 metroko gehienezko garaiera izango dutela. Garaiera hori gainditu ahal izango da, hala eskatzen duten elementu bakunetan (siloiak, kalapatxak, etab.). Partzelen sestra-arteak ezeztatze-ko erdisotoak eraikitzea baimenduko da, betiere gehienezko garaierari jaramon egiten bazaio.

- Isuriek alde zuzenetik tratamendua behar dute, eta lizentziaren eskaeran aginduzkoa izango da hartutako konponbide teknikoa adieraztea. Prozedura berberari jarraitu beharko zaio oraingo isuriek kutsadura eragin ahal badute.

• URBANIZATZEA:

Dagoen urbanizazioaren mantentze eta hobetze-lanak egitea, aparkalekua egitearen ondorioz egin beharreko erreformekin.

## - URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

Se redactará un proyecto de urbanización que abarque todo el Sector.

Se dispondrán todas las previsiones dotacionales exigidas en el reglamento de planeamiento.

## - CESIONES:

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente. El diseño del enlace de conexión con la A-124 deberá someterse a la aprobación de la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

Se cederá gratuitamente, una vez debidamente urbanizado, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

- GESTIÓN: En los costes de construcción del enlace de conexión del sector con la A-124 y del vial principal que continúa hacia la planta de Bebidas y Bodegas, esta empresa deberá contribuir en la parte proporcional que establezca el Ayuntamiento.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 34: ÁREA INDUSTRIAL NORTE**

## A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende la zona industrial ya desarrollada existente a ambos lados de la carretera A-124 situada al Norte del Casco de Laguardia.

Corresponde a suelos ocupados por las instalaciones de la Cooperativa, de Bodegas Santamaria, Bodegas Primicia y otra serie de empresas de menor entidad.

## B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de consolidar las instalaciones existentes, estableciendo las condiciones necesarias para regular el posible crecimiento de las parcelas con reserva de suelo edificable.

Se propone, por tanto, un mecanismo de regulación urbanística que sustancialmente respete las ordenanzas de las normas subsidiarias precedentes.

## C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación urbanística de las áreas industriales ya existentes, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

## D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 46.450 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.

• APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

- Industrial edificable: 23.250 m<sup>2</sup>

- Industrial no edificable: 23.200 m<sup>2</sup>

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las actuales instalaciones quedan consolidadas en sus condiciones actuales. No obstante, podrán realizarse ampliaciones, siempre que se respeten las alineaciones límite exteriores señaladas en el plano II.5.1.

- Los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros.

- El perfil edificatorio máximo será de PB+1P con una altura máxima será de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.

- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.

• URBANIZACIÓN:

Mantenimiento y mejora de la urbanización existente con las reformas que, en su caso, se deriven de la habilitación del aparcamiento.

**35. AREAREN HIRIGINTZA FITXA: ZEREALEN SILO ZAHARRA****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

35. area zerealen silo zaharra dagoen partzelak osatzen du. Bertan, komunitate-ekipamenduko eraikin berria egingo da.

Laguardiako Parte Zaharraren iparraldean dago, Santa Engracia eremuan, A-124 errepidearen ondoan.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Oinplano berriko eraikina egitea Biasteri-Arabako Errioxako Kuadrillaren egoitza izan dadin.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Eraikuntza berria, Arautegi Orokorreko 19. artikulua zehaztapenekin bat etorritik.

Eraikuntzako proiektua zuzenean izapidetzea.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 2.000 m<sup>2</sup>.
- SAILKPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:
  - Komunitate-ekipamenduko eraikia: 700 m<sup>2</sup>
  - Komunitate-ekipamenduko eraikigabea: 1.300 m<sup>2</sup>
- APROBETXAMENDUA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENAZIOA: Bidean den proiektuaren arabera:
  - Eraikigarritasuna: Sabai eraikigarriko 1.250 m<sup>2</sup> sestra gainean
  - Okupazioa: %35
  - Profila: Sotoa, beheko solairua eta goiko solairua. 8 metroko altuera hegalkinera.
  - Lerroak: II.5.1 planoaren arabera.
- URBANIZAZIOA ETA ZUZKIDURAK:
  - Partzela libre guztia urbanizatuko da.
  - Azalera, gutxienez, 6 aparkaleku-plaza zuzkituko dira.
- LAGAPENAK: A-124 errepidean zehar 5 metro zabaleko frontea lagako da, urbanizatu ondoren.

**36. AREAREN HIRIGINTZA FITXA: ERAIKUNTZA BERRIA IPARRALDEKO INDUSTRI EREMUAN****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Desokupatu gabeko lurra dira, 34. industri eremuan jada okupatuta dauden lurzatiaren artean kokatutakoak.

Lurzoru libreak dira eta, bertatik urbanizatu gabeko herri-bidea igarotzen den arren, hiri-lurzoru gisa kalifikatuta daude aurreko Arau Subsidiarioetan.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Industri eraikuntza berria zuzenean garatzea. Erdiko zerbitzu-kalea egin eta urbanizatuko da, etorkizunean, Ekialdean kokatuko den 33. industri sektorearekin bat egingo duena.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Hiri-garapen berria, Arautegi Orokorreko 19. artikulua zehaztapenekin bat etorritik.

Zuzenean garapena eraikuntzako proiektuaren bidez. Proiektu honetan egin beharreko urbanizazio-lanak barneratuko dira. Aurreikusitako ordenazioarekiko aldaketak egingo balira, Udalak xehetasunezko estudioa egitea eskatu ahal izango du.

Hala badagokio, Udalak lankidetzaren sistema ere aplikatu ahal izango du aurreikusitako bide publikoaren irekiera dinamizatzeko. Horretarako, xehetasunezko estudioa, urbanizazio-lanen proiektua eta birpartzelazioko proiektua egin beharko dira.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 12.450 m<sup>2</sup>.
- SAILKPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa.
- ERAIKUNTZAKO APROBETXAMENDUA:
  - Gehieneko okupazioa: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Gehieneko eraikigarritasuna: sabai eraikigarriko 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 35: ANTIGUO SILO DE CEREALES****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

El área número 35 corresponde a la parcela del antiguo Silo de Cereales en la que se está construyendo un nuevo edificio de equipamiento comunitario.

Se encuentra enclavada junto a la A-124 al Norte del Casco de Laguardia en la zona de San Engracia.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Construcción de un edificio de nueva planta para Sede de la Cuadrilla de Laguardia-Rioja Alavesa.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Nueva edificación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Tramitación directa de Proyecto de Edificación.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 2.000 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento comunitario.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:
  - Equipamiento comunitario edificado: 700 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento comunitario no edificado: 1.300 m<sup>2</sup>
- APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Según Proyecto en construcción:
  - Edificabilidad: 1.250 m<sup>2</sup>t.e. sobre rasante
  - Ocupación: 35%
  - Perfil: Sótano, Planta Baja y Planta Alta. 8 metros de altura al alero.
  - Alineaciones: Según plano II.5.1
- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:
  - Urbanización de la totalidad de la parcela libre.
  - Dotación mínima de 6 plazas de aparcamiento en superficie.
- CESIONES: Cesión pública, una vez urbanizado, de un frente de 5 m de ancho a lo largo de la A-124.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 36: NUEVA EDIFICACIÓN EN ÁREA INDUSTRIAL NORTE****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Comprende una zona de terrenos desocupados situados entre las partes ya ocupadas del área industrial 34.

Corresponde a suelos libres atravesados por un camino rural sin urbanizar que, sin embargo, se encuentran calificados como urbanos en las Normas Subsidiarias precedentes.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se propone el desarrollo directo de nueva edificación industrial con el objetivo de abrir y urbanizar una calle central de servicio que permita, en el futuro, la conexión con futuro sector industrial número 33 previsto al Este.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Nuevo desarrollo urbano, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá aplicar, en su caso, el sistema de cooperación para dinamizar la apertura del vial público previsto, mediante la elaboración de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 12.450 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:
  - Ocupación máxima: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Erabilerak zonifikazio xehakatu II.4.1 planoaren arabera banatuko dira.

- Kale publikoa: 1.550 m<sup>2</sup>.
- Industriakoa eraikigarria: 5.600 m<sup>2</sup>.
- Industriakoa eraikiezina: 5.300 m<sup>2</sup>.

• ERAIKUNTZAKO ORDENAZIOA:

- Eraikuntzako ordenazioa eraikuntzako proiektuaren bidez zehaztuko da, betiere, II.5.1 planoan adierazitako muga-lerrokatutara egokituz. Eraikuntzako proiektuaren ordez, Udalak xehetasuneko estudioa ere eska dezake.

- Zerbitzu-kale publikoa irekiko da. 8 metroko galtzada izango du eta mugen eta partzela pribatuetako itxiduren artean gutxienez 12 metroko zabalera egongo da.

- Barne-mugekiko atzeraemanguneak, gutxienez, 3 metrokoak izango dira.

- Eraikuntzako profila, gehienez, BS+1.S izango da. Hegalkinera bitartean 9 metroko altuera egongo da gehienez, nahiz eta altuera hori gainditzerik ere izango den beharrezkoa den elementu berezietan (siloak, toberak, e.a.). Partzeletako sesten artean dauden aldeak gutxitzeko, erdisotoak jartzea baimenduko da, betiere, gehieneko altuera errespetatzen bada.

- Sabai eraikigarriko m<sup>2</sup>-ko aparkaleku-plaza bat zuzkitzea aurreikusiko da.

- Isurketak alde aurretik tratatu egin beharko dira. Beharrezkoa izango da lizentzia-eskabidean zein irtenbide tekniko hartuko den adieraztea. Prozedura bera aplikatuko da egungo isurketek kutsadura-arriskua badakarte.

• URBANIZAZIOA: Zerbitzu-kalea egingo da, zerbitzuko azpiegitura guztiekin.

• LAGAPENAK: Urbanizatu ondoren, doan lagako dira II.5.1 planoan erabilerak eta jabari publikoko lurzorua gisa sailkatuta dauden kaleko lurrak.

#### 40. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOSEKO ERDIGUNEA

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganoseko erdigunea deritzon eremua Páganoseko hirigunearen erdialdeari dagokio. Horrek eraikuntza-tipologia trinkoagoa eta sendotuagoa dauka, mehelinean artean eraikitako eraikinak, kalera lerrokatutako fronteak eta orubeen atzealdeetako barneko baratzeak dituzten etxadi batzuen inguruan eratuta dagoena.

Elizaren eraikina izan ezik, beste eraikin guztiak bizitegitarakoak dira, horietako batzuetan nekazaritza-jarduerei lotutako instalazioak oraindik kontserbatzen direla.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Gaur egungo hiri-egitura kontserbatzea, hornidura-eraikinak, kaleak eta jada dauden espazio publikoak sendotuz, eta bizitegitarako eraikinak hobetu, ordeztu edo berriro eraikitzeko ekintza zehatzak orubeka ahalbidetuz.

Parte Zaharraren Birgaitze Integratuko Plan Berezia idaztea gomendatzen da.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Páganoseko Parte Zaharra arautzea, Araudi Orokorren 19. artikuluen zehaztapenen arabera.

Partzelak zuzenean jardutea, bidezko eraikuntza-proiektuaren urbanizatze obra osagarrien bidez.

##### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 18.200 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA: Hirigune txikia.
- HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK:

- Eraikuntza-baldintzak:

a) Eraikinak, normalean, mehelin artean, lerroan edo etxe-uharte itxietan eraikiko dira. Lerrokatutako eta sestrak II.5.2. planoan zehaztutakoak izango dira.

b) Gutxienezko partzela katastrokoa izango da, eta, partzela berria izanez gero, 200 m<sup>2</sup>-koa. Partzelaren aurrealdea 8 metrokoa izango da gutxienez, edo bestela katastroan jasotakoa beteko du.

c) Partzelaren azalera okupatuari dagokionez, askatasunez jokatu ahal izango da, baina, betiere, arau hauetan ezarritako lerrokatutakoak eta ordenantzak betez.

Distribución de usos según plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

- Calle pública: 1.550 m<sup>2</sup>
- Industrial edificable: 5.600 m<sup>2</sup>
- Industrial no edificable: 5.300 m<sup>2</sup>

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.

- Se abrirá una calle pública de servicio con 8 m de calzada y 12 m de anchura mínima entre linderos o cerramientos de las parcelas privadas.

- Los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros.

- El perfil edificatorio máximo será de PB+1P con una altura máxima será de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.

- Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza por m<sup>2</sup>e.

- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.

• URBANIZACIÓN: Construcción de la calle de servicio con sus infraestructuras de servicio.

• CESIONES: Cesión gratuita de los terrenos correspondientes a la calle destinados a uso y dominio público según plano II.5.1, una vez urbanizados.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 40: CENTRO DE PÁGANOS

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito denominado Centro de Páganos corresponde a la parte central del núcleo urbano de Páganos que presenta una tipología edificatoria más densificada y consolidada, configurada en torno a una serie de manzanas con edificios construidos entre medianeras, frentes alineados a calle y huertas interiores en las partes traseras de los solares.

Salvo el edificio de la Iglesia, el resto de las construcciones son de carácter residencial, conservándose en algunos de ellos todavía instalaciones ligadas a las actividades agrícolas.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Conservación de la estructura urbana actual con la consolidación de la edificación dotacional, las calles y los espacios públicos existentes, y posibilitando acciones puntuales por solares de mejora, sustitución o nueva construcción de la edificación residencial.

Se recomienda la redacción de un Plan Especial de Rehabilitación del Casco.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación del Casco de Páganos, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Actuación directa por parcelas mediante el correspondiente proyecto de edificación y obras complementarias de urbanización.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 18.200 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN: Núcleo urbano menor.
- ORDENANZAS URBANÍSTICAS:

- Condiciones edificatorias:

a) La edificación normal será entre medianerías en línea o en manzana cerrada. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en el plano II.5.2.

b) La parcela mínima será la catastral o 200 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones. El frente mínimo de parcela será de 8 m o el catastral existente.

c) La superficie ocupada de parcela será libre, pero ajustándose siempre a las alineaciones y ordenanzas de las presentes Normas.

d) Garaierari dagokionez, baldintza hauek bete beharko dira:

- Ezin izango da 7 metrotik gorako eraikinik egin, ez eta lursailaren puntu bakoitzean neurtutako bi solairutan ere, eta, hori gorabehera, bestelako mugak ere aplikatu ahal izango dira eta grafikotako zehaztapenak bete beharko dira.

- Goian adierazitako bi solairuak zenbatzeko, beheko solairua hartuko da aintzat; eta hori kontuan hartuta, baimentzen den eraikinak ez du bi solairu baino gehiago eduki behar eraikinari atxikitako lursailaren sestra guztietan, lerrokadura nagusian, eta, gainera, zenbaketa egitean, eraikinari atxikitako lursailaren sestratik metro 1 baino gehiago gailentzen diren teilatueak, erdisotoak eta atzera eraman-dako solairuak sartu behar dira. Bestalde, baldintza horien salbuespen gisa, tradiziozko moduan egindako ganbarak onartuko dira, baina horiek ere, punturik baxuenean, ez dute 1,90 metro baino gutxiago izango.

Aldapak direla-eta, eraikinak atzealdeko fatxadan hartzen duen garaiera hiru solairukoa bada edo 9 metrokoa bada, konponbide teknikoren bat bilatu beharko zaio horri (dela mailakatuz, dela lur-epondak eginez, etab.), lehen adierazitako garaiera inola ere ez gainditzeko.

Ez dira solairu gisa zenbatuko ez erdisotoak, ez ganbarak –hau da, eraikinari lotuta dagoen sestratik edo lursailetik metro bat gailentzen diren erdisotoak–, ez eta estalkiarteko gisa baliatzen diren ganbarak ere, betiere, teilatuko maldaren %35ekoa edo txikiagoa den inklinazioa badute. Tradiziozko moldeak erabiliz egindako eraikinen ezaugarriei moldatze aldera, argirako eta argiztapenerako baoak zabaldu ahal izango dira ganbaretan, baina, betiere, eraikinaren teilatuegala 1,90 metro baino gehiago gailentzen ez bada baimenduta dauden 7 metroetatik, oinplano edo bolumen gisa zenbatu gabe.

- Nekazaritza-instalazioak izanez gero, gehienez 5 metroko garaiera duen solairu bakarra baino ez da baimenduko.

e) Barrualdeko lerrokadurarik berariaz adierazi ez bada, eraiki daitekeen gehieneko sakonera 12 metrokoa izango da.

f) Debekatuta daude fabrikako hegalkinak. Gorputz irtenak sarrailagintzako balkoietan eta beiraz hornitutako begiratokietan baik ez dira onartuko, eta, hor ere, gehienez 0,80 metroko hegalkina badute, eta, hori gorabehera, bolumenari buruzko baldintza orokorretan ezarritakoa bete beharko da.

- Erabilera-baldintzak:

Erabilera nagusia etxebizitza kolektiboarena izango da; eta honako hauek erabilera tolerantak edo bateragarriak izango dira: familia bakarreko etxebizitzak, ostatu publikoak (egoitzak, aterpetxeak, pentsioak, hotelak, etab.), eskulangintzako, konponketa-lanetarako edo jantzigintzako lantegiak, merkataritzako lokalak eta bulego publikoak eta pribatuak (irakaskuntza-, osasun, erlijio-, kultura- eta ikuskizun-arlokoak edo bestelakoak).

Nekazaritzako biltegi gisa erabiltzea ere onartuta dago.

- Baldintza estetikoak:

Páganoseko Parte Zaharrean egiten diren obrak ahalik eta modurik duinenean egin beharko dira, alde arkitektonikotik ikusita; eta, eraikinak egitean askatasunez jokatu ahal bada ere, ondoko puntuetan ezarritakoa bete beharko da:

a) Materialak: Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarra harrizko estaldurak izango dira, betiere, tradiziozko moldeen antza badute, hala nola, aurrez fabrikatutako piezak, adreiluzko lauza txikiak, beirazko materialak, etab. Noiz edo behin, tradiziozko moldeen arabera egindako zeramikako gaiak baimendu ahal izango dira. Bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik gorri-okre kolorekoa bada, baita edozein koloretako adreilu satinatua ere. Nolanahi ere, tradiziozko tresnak erabiltzea gomendatzen da.

Akaberetan, ahal dela, emokadurak erabili behar dira, eta ingurunearekin bat datozen tonuetako kolorez margotu.

Galarazita dago errezel-hormak egitea; gainera, tradiziozko begiratokien eredia baliatuz gero, emaitza antzekoa izango da.

Sarrailagintzako gaiak eta zurajea ezin izango dira edozein koloretan margotu. Izan ere, sarrailagintzako gaiak egiteko, burdina beltza erabili beharko da. Zurajerako, berriz, bernizatutako edo marroi edo okre kolorez margotutako baik ezin izango da baliatu.

Erlaitzetan, teilatu-hegaletan, inpostetan, janbetan, ateburuetan eta beste toki batzuetan, hormigoia agerian utzi ahal izango da, baina, betiere, martillinaz edo harmailuz landu ahal bada.

b) Estalkiak. Estalkiek hegalkak izango dituzte; eta teila arabiarrak erabili beharko da, porlanezkoa edota zeramika gorritzkoa. Guztiz de-

d) Las condiciones de altura serán las siguientes:

- No podrá edificarse con una altura máxima superior a 7 m, ni a dos plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables, o las determinaciones de la parte gráfica.

- A los efectos del cómputo de las dos plantas a que se refiere el apartado anterior, se incluirán en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice, no podrá exceder de las dos plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, correspondientes a la alineación principal, incluyéndose en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m de la rasante del terreno en contacto con la edificación. Como excepción a estas condiciones, se admitirán únicamente los desvanes construidos en la forma tradicional, cuya altura máxima en el punto más bajo no exceda de 1,90 m.

Quando a causa de las pendientes la altura resultante del edificio en la fachada posterior sea de tres plantas o 9 m, se exigirán soluciones técnicas (escalonamientos, taludes de tierras, etc.), de forma que no se supere la altura anteriormente indicada.

No serán contabilizados como plantas los semisótanos ni desvanes, esto es, los semisótanos que sobresalgan menos de 1 m de la rasante o del terreno que, en su caso, esté en contacto con la edificación, ni los desvanes como uso de entrecubiertas, con una inclinación igual o menor del 35% de pendiente de tejado. Al objeto de adaptarse a la construcción tradicional, se permitirán sacar huecos de luz y ventilación en los desvanes, siempre que el alero del edificio no supere los 1,90 m por encima de los 7 m. máximo autorizados, sin contabilizar como planta ni volumen.

- Cuando se trate de instalaciones agrícolas, sólo se permitirá una sola planta con un máximo de 5 m de altura.

e) El fondo máximo edificable será de 12 m en el caso de que no se señalen expresamente alineaciones interiores.

f) No se admiten volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones de cerrajería y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,80 m sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en las condiciones generales de volumen.

- Condiciones de uso:

El uso dominante será el de vivienda colectiva considerándose usos tolerados o compatibles los destinados a vivienda unifamiliar, alojamientos públicos (residenciales, albergues, pensiones, hoteles, etc.), talleres artesanales, de reparación, de confección, locales comerciales, oficinas públicas y privadas (enseñanza, sanidad, religio-sas, culturales, de espectáculos, etc.).

Se admite el uso de almacén agrícola.

- Condiciones estéticas:

Las intervenciones que se realicen en el Casco de Páganos deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición, que será libre, pero adaptada a lo establecido en los puntos siguientes:

a) Materiales. Se prohíbe todo tipo de aplacado, excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo caravista, únicamente en tonos rojo-ocre, así como el ladrillo satinado en cualquier color. En todo caso se recomienda el uso de aparejos tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.

Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinte en colores diversos. Para aquella, sólo se admitirá el hierro en su color negro. Para la carpintería sólo se admitirá la madera barnizada o pintada en color marrón u ocre.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante.

b) Cubiertas. Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva de cemento o cerámica roja. Se prohíben to-

bekatuta daude estalki lauak eta arbelezkoak edota uralitazkoak direnak, bai eta lehen adierazitako materialarekin eginda ez dauden guztiak ere.

c) Baoak. Leihoetako eta balkoietako baoak bertikalak izango dira. Eraikinen beheko parte trinkoetan eta teilatupeetan, fatxadaren gailurrean, garaiera txikiko bao etzanak edo karratuak egin ahal izango dira.

d) Mehelinak. Bide publikoetatik ikusteko moduko leku agerietan dauden mehelinek, behin-behinean bada ere, fatxadak dituen material berberekoak izan beharko dute, estetika aldetik, ahalik eta hoberen moldatze aldera.

#### 41. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOSEKO ERDIGUNEAREN GAINERAKOA

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganoseko erdigunearen area periferikoak, horren ekialdean eta mendebaldean daudenak.

Mendebaldeko zatia hiri-orubeen parekagarriak diren partzela batzuei dagokie. Kasu batzuetan nekazaritza-instalazio osagarriak dituzten bizitegitarako eraikinek okupatzen dituzte; beste batzuetan, aldiz, nekazaritza-pabiloia okupatu gabe daude.

Ekialdeko zatian, familia bakarreko etxebizitzak dituzten partzela batzuek gain, zenbait hornidura-elementu (kirol pista, hilerria, baseliza, etab.) daude, hirigintzaren aldetik hutsik dagoen gunetik sakabanatuta daudenak.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Gaur egungo kaleak sendotzetik abiatuta, eraikin berriak egin, hobe edo jada dauden eraikinak ordeztzeko balizko eraikuntza-ekintzak sistematizatu dira.

Ekialdeko zatia hirigintzaren ikuspuntutik berririo kualifikatu eta espazioan ordenatzeko, gaur egun kirol pistaren ondoan eta hutsik dagoen hiri-hutsunean hornidura-eraikina eraikitzea proposatzen da.

Parte Zaharren Birgaitze Integratuko Plan Berezia idaztea gomendatzen da.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigune txikiak arautzea, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Partzelak zuzenean jardutea, bidezko eraikuntza-proiektuaren eta urbanizatzeko obra osagarrien bidez.

##### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

• AZALERA: 21.300 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirigune txikia. Komunitate-ekipamendua, dentsitate txikiko bizitegi-zona.

• HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK:

- Eraikuntza-baldintzak:

a) Baimendutako eraikuntza-tipologiari jarraiki, familia bakarreko etxebizitza bakartuak eta etxe bikiak eraiki ahal izango dira. Udalari egoki iruditzen bazaio, eraikina egin aurretik, xehetasun-azterketa idatzi beharko da, ordenazio-parametro orokorrak ezartzeko.

b) Gutxieneko partzela katastroan jasotakoa izango da; eta, partzela handiago batetik bereizi eta partzela berria sortzen bada, gutxieneko partzela berriak, familia bakarreko etxebizitza bakartua bada, 700 m<sup>2</sup> izan beharko ditu, eta, familia bakarreko etxebizitza bikiak badira, berriz, 1000 m<sup>2</sup>. Partzelaren aurrealdeak, bide publikoaren parean, 10 metro eduki beharko ditu gutxienez, eta, ahal dela, urbanizatu beharko da; horretarako, proiektua aurkeztu beharko da, eraikuntzako proiektuarekin batera, edota horretatik bereizita.

c) Baimendutako gehieneko solairu-kopurua bi dira, beheko solairua ere barne hartuta; eta gehieneko garaiera 7 metro izango dira teilatu-hegalaren beheko kotaraino, eta 10 metro estalkiaren gailurreraino.

d) Fatxada-lerrotik atzera sartuta geratzen diren guneetatik partzelaren aurrealderaino eta edozein mugetaraino 3 metro utzi beharko dira gutxienez. Partzelaren itxitura-lerroa egiteko, metro bateko garaieraraino, fabrikazko basamentua erabiliko da, eta gainerako ataletan baina gehienez 2,20 metrora, landare-mintza edo elementu iragazkorak (hala nola, burdin hesiak, sareak, etab.) edota biak batera.

talmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita o cualquier material que no sea el anteriormente mencionado.

c) Huecos. Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en áticos, formando la coronación de la fachada.

d) Medianerías. Las medianerías que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente deberán tratarse con idénticos materiales que en fachada, al objeto de tener el nivel estético más alto posible.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 41: RESTO DEL NÚCLEO CENTRAL DE PÁGANOS

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Áreas periféricas del núcleo central de Páganos situadas al Este y al Oeste del mismo.

La parte Oeste corresponde a una serie de parcelas, asimilables a solares urbanos, que en unos casos se encuentran ocupadas por edificios residenciales con instalaciones agrícolas complementarias, en otros casos contienen pabellones agrícolas, y en otros casos se encuentran desocupadas.

En la parte Este, además de algunas parcelas de vivienda unifamiliar, se localizan una serie de elementos dotacionales (pista deportiva, cementerio, ermita, etc.) dispersos en una zona de vacío urbano.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Partiendo de la consolidación del callejero actual se sistematizan las posibles acciones edificatorias de nueva edificación, de mejora, o de sustitución de la edificación existente.

Para la recualificación urbanística y la ordenación espacial de la parte Este se propone la construcción de un edificio dotacional en el vacío urbano actualmente existente junto a la pista deportiva.

Se recomienda la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Casco.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación de núcleos urbanos menores, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Actuación directa por parcelas mediante el correspondiente proyecto de edificación y obras complementarias de urbanización.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 21.300 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Núcleo urbano menor.

Equipamiento comunitario, residencia de baja densidad.

• ORDENANZAS URBANÍSTICAS:

- Condiciones edificatorias:

a) La tipología edificatoria permitida será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada. En aquellos casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, deberá redactarse un Estudio de Detalle previamente a la edificación, para establecer los parámetros generales de ordenación.

b) Regirá como parcela mínima la catastral existente, y en caso de nueva creación por segregación de otra de mayor cabida, dicha parcela mínima será de 700 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y de 1000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares pareadas. La parcela tendrá un frente mínimo de 10 m a la vía pública, que será convenientemente urbanizada, presentándose el correspondiente proyecto, junto o separadamente del de construcción.

c) El número de plantas autorizado será de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m hasta la cota inferior del alero y 10 m a coronación de cubierta.

d) Los retranqueos serán de 3 m al frente de parcela y a cualquier lindero. La línea de cierre de parcela se ejecutará con un basamento de 1 m de altura de fábrica y el resto, hasta 2,20 máximo, con membrana vegetal o elementos permeables (rejillas, mallas, etc) o ambos.

e) Eraikuntza-aprobetxamendua: Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera, familia bakarrekoa edo bikoia izanda ere. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

g) Gehieneko hegalkinak 0,80 metrokoak izango dira, betiere, atzeraemanguneko zatiak gordetzen badira.

- Erabilera-baldintzak:

Berezkoa: familia bakarrekoko etxebizitzak (bakartuak edo bikiak) egiteko bizitegi-erabilera. Erabilera toleratuak: nekazaritzako pabiloia, eskulangintzako industria eta lantegiak, merkataritzako eta turismo-erlako lokalak (tabernak, jatetxeak), eta etxebizitzari atxikitako garaieak edo biltegiak.

- Baldintza estetikokoak:

Askatasunez diseinatu eta osatuko da, hurrengo mugei helduta:

a) Materialak: Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarra harrizko estaldurak izango dira; aluminiozko zurajeak berezko kolorea izango du; bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik kolore argikoa bada, eta adreilu satinatua izatekotan, edozein koloretan. Debekatuta dago akaberak zuri koloreko edozein materialekin egitea.

b) Estalkiak: Estalkiek hegalkak izango dituzte; eta teilak arabiar gorria erabili beharko da. Nekazaritzako pabilioetan, bestelako materialak erabili ahal izango dira akaberetan, baina kolore gorrixkakoa izan beharko dute beti.

#### 42. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS – BIZITEGITARAKO SEKTORE BERRIA HEGOALDEAN

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganos – Bizitegitarako sektore berria Hegoaldean izeneko eremua Páganoseko Parte Zaharraren hegoaldean kokatutako okupazioirik gabeko lurrei dagokie.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Parte Zaharraren ingurabide perimetraleko hiri-kale bat irekitzea proposatzen da, baita familia bakarrekoko edo biko etxebizitza bakar-tuak eraikitzeko partzela batzuk eratzea ere. Operazioa elizaren ondoko hornidura-partzela lortuz osatuko da.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Birpartzelazioko edo Konpentsazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak sektorearen sustapen publikoa bultzatzeko lankidetzeta-sistema hartu ezean.

##### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

• AZALERA: 20.100 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.

• ARLOAREN ORDENAZIOA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

- ETXEBIZITZA ETA PARTZELEN GEHIENEGO KOPURUA: 18 etxebizitza, eta familia bakarrekoko edo biko 10 partzela, gehienez.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

. Guztizko aprobetxamendua: sabai eraikigarriaren 4.500 m<sup>2</sup>.

. Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 450 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da, familia bakarrekoko edo bikoia izanda ere. Halaber, erdisotoan izandako azalera ere zenbatuko da.

- ERABILERA XEHEKATUAK:

Erabileren banaketa adierazgarria, Plan Partzialean zehaztu beharreko zonifikazio xehakatuaren II.4.2 planoaren arabera.

. Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 12.000 m<sup>2</sup>

. Jabari publikoko bide-sarea, aparkalekuak eta espaloiak: 3.200 m<sup>2</sup>

. Hornidura-partzela: 2.400 m<sup>2</sup>

. Berdeguneak eta arlo libreak: 2.500 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

. Familia bakarrekoko edo biko etxebizitza libre, partzela pribatua dutenak, II.5.2 planoan adierazitako kanpoko gehieneko letroraduretara doitu direla +

e) Aprovechamiento edificatorio: Superficie máxima de 400 m<sup>2</sup>t.e. por parcela, sea ésta uni o bifamiliar, computando también, en su caso, al 50% la superficie que se disponga en semisótano.

g) Vuelos máximos de 0,80 m, siempre que se respeten las franjas de retranqueo.

- Condiciones de uso:

Característico: residencial de vivienda unifamiliar (aislada o parea). Usos tolerados: pabellón agrícola; industria artesanal y talleres; comercial y turístico (bares, restaurantes); y almacenes o garajes anexos a la vivienda.

- Condiciones de estética:

Se admite libertad de diseño y composición, con las siguientes limitaciones:

a) Materiales: Se prohíbe los aplacados, excepto de piedra; la carpintería de aluminio en su color y el ladrillo a cara vista de colores claros; y satinados en cualquier color. Quedan igualmente prohibidos los acabados en cualquier material de color blanco.

b) Cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones y acabadas con teja roja curva. En pabellones agrícolas pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 42: PAGANOS-NUEVO SECTOR RESIDENCIAL SUR

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito denominado Paganos - Nuevo Sector Residencial Sur corresponde a terrenos desocupados situados al Sur del Casco de Paganos.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la apertura de una calle urbana de circunvalación perimetral al Casco y la configuración de una serie de parcelas para la construcción de viviendas uni o bifamiliares aisladas. Se completa la operación con la obtención de una parcela dotacional junto a la iglesia.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, salvo que el Ayuntamiento adopte el sistema de cooperación para impulsar la promoción pública del sector.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 20.100 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PARCELAS: 18 viviendas, con un máximo de 10 parcelas uni o bifamiliares.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

. 4.500 m<sup>2</sup>t.e. de aprovechamiento total.

. Se establece la superficie máxima de techo edificable de 450 m<sup>2</sup>t.e. por parcela, sea ésta uni o bifamiliar, computando también la superficie de semisótano.

- USOS PORMENORIZADOS:

Distribución indicativa de usos según plano II.4.2 de zonificación pormenorizada a definir en el Plan Parcial.

. Residencial baja densidad: 12.000 m<sup>2</sup>

. Red viaria, aparcamientos y aceras de dominio público: 3.200 m<sup>2</sup>

. Parcela dotacional: 2.400 m<sup>2</sup>

. Zonas verdes y áreas libres: 2.500 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

. Viviendas unifamiliares o bifamiliares exentas con parcela privada, ajustándose a las alineaciones máximas exteriores señaladas en el plano II.5.2.

- . Eraikuntza-profila: erdisotoa, beheko solairua eta goiko solairua, kaleko sestratik teilatu-hegalerraino 6,50 m-ko gehieneko garaiera egongo dela.
- . Erdisotoa eraikitako azalera gisa zenbatuko da.
- . Herri-kale bat Parte Zaharraren hegoaldeko ingurabide gisa irekitzea.

#### - URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

- . Sektorearen kontura Parte Zaharraren kale perimetrala eraikitzea, bere zerbitzu-azpiegiturak izango dituen, planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.
- . 2.400 m<sup>2</sup>-ko hornidura-partzela izatea.
- . Jabari eta erabilera publikoko gainerako bideak eta espazio libreak urbanizatzea.
- . Azalerako herri-aparkalekuko hornidura gisa, 20 plaza presatuko dira, gutxienez. Horrez gain, partzela bakoitzaren barnean 2 plazako gutxienezko aparkaleku-hornidura egongo da partzela bakoitzeko.

#### - LAGAPENAK:

- . Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak.
- . Erabilera eta jabari publikorako erabiliko den arloaren lurzoru osoaren doako lagapena.
- . Hornidura-partzelaren doako lagapena.

### 43. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS I

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganos I izeneko eremua Páganoseko Hirigunearen mendealdean kokatutako okupaziorik gabeko lurri dagokie.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Gaur egun dagoen Hirigunearen ingurabide perimetraleko bidea hiri-kale gisa urbanizatzea, bitarteko hiri-kale berri bat irekitzea, eta bost partzela familia bakarreko edo biko etxebizitza bakartuak eraikitzeke eratzea proposatzen da.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigunea arautzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Barne-erreformako Plan Berezi, Urbanizazio-proiektu eta Konpentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektuaren bidez.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak arloaren sustapen publikoa bultzatzeko lankidetzeta-sistema hartu ezean.

#### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 7.700 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.
- ARLOAREN ORDENAZIOA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

- ETXEBIZITZA ETA PARTZELEN GEHIENEO KOPURUA: 7 etxebizitza, eta familia bakarreko edo biko 5 partzela, gehienez.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Partzela bakoitzeko sabaieratik 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da, familia bakarrekoa edo biko izanda ere. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

- ERABILERA XEHEKATUAK: Banaketak zonifikazio xehekatuaren II.4.2 planoan zehaztutako gidalerro adierazgarri jarraituko die. Jabari eta erabilera publikoko lurzorurako adierazitako azalera gutxienezko azalera da.

- . Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 5.200 m<sup>2</sup>
- . Jabari publikoko bide-sarea, aparkalekuak eta espaloiak: 2.500 m<sup>2</sup>

#### - ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- . Familia bakarreko edo biko etxebizitza libre, partzela pribatua dutenak, II.5.2 planoan adierazitako kanpoko gehieneko letrakaduretara doitu direla.
- . Eraikuntza-profila: erdisotoa, beheko solairua eta goiko solairua, kaleko sestratik teilatu-hegalerraino 6,50 m-ko gehieneko garaiera egongo dela.
- . Erdisotoa eraikitako azalera gisa zenbatuko da %50.
- . Herri-kale berri bat irekitzea eta kanpoko bidea urbanizatzea.

- . Perfil edificatorio: Semisótano, Planta Baja y Planta Alta, con 6,50 m de altura máxima al alero desde la rasante de la calle.

- . El semisótano computará como superficie edificada.
- . Apertura de una calle pública como circunvalación Sur del Casco.

#### - URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

- . Construcción por cuenta del Sector de la calle perimetral al Casco con sus infraestructuras de servicio conforme al esquema indicativo grafiado en los planos.
- . Disposición de una parcela dotacional de 2.400 m<sup>2</sup>.
- . Urbanización del resto de viales y de los espacios libres de dominio y uso público.
- . Como dotación de aparcamiento público en superficie se habilitará un mínimo de 20 plazas. Se dispondrá además en el interior de cada parcela una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por parcela.

#### - CESIONES:

- . Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.
- . Cesión gratuita de todo el suelo del área destinado a uso y dominio público una vez debidamente urbanizado.
- . Cesión gratuita de la parcela dotacional.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 43: PAGANOS I

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito denominado Páganos I corresponde a terrenos desocupados situados al Oeste del Casco de Páganos.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la urbanización como calle urbana del camino de la circunvalación perimetral al Casco actualmente existente, la apertura de una nueva calle urbana intermedia, así como la configuración de cinco parcelas para la construcción de viviendas uni o bifamiliares aisladas.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbano, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Sistema de actuación: compensación, salvo que el Ayuntamiento adopte el sistema de cooperación para proceder a la promoción pública del área.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 7.700 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.
- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PARCELAS: 7 viviendas, con un máximo de 5 parcelas uni o bifamiliares.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Se establece la superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, sea ésta uni o bifamiliar, computando también, en su caso, al 50% la superficie que se disponga en semisótano.

- USOS PORMENORIZADOS: Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en el plano II.4.2 de zonificación por menorizada. La superficie señalada para suelo de dominio y uso público tiene carácter de superficie mínima.

- . Residencial baja densidad: 5.200 m<sup>2</sup>
- . Red viaria, aparcamientos y aceras de dominio público: 2.500 m<sup>2</sup>

#### - ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- . Viviendas unifamiliares o bifamiliares exentas con parcela privada, ajustándose a las alineaciones máximas exteriores señaladas en el plano II.5.2.
- . Perfil edificatorio: Semisótano, Planta Baja y Planta Alta, con 6,50 m de altura máxima al alero desde la rasante de la calle.
- . El semisótano computará como superficie edificada al 50%.
- . Apertura de nueva una calle pública y urbanización del camino exterior.

**- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:**

- . Arloaren kontura aurreikusitako kaleak urbanizatzea, beren zerbitzu-azpiegiturak izango dituztenak, planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.
- . Aparkaleku-hornidura gisa, partzela bakoitzaren barnean 2 plazako gutxieneko hornidura egongo da partzela bakoitzeko.

**- LAGAPENAK:**

- . Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak.
- . Erabilera eta jabari publikorako erabiliko den arloaren lurzoru osoaren doako lagapena.

**44. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS II****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Páganoseko erdigunearen arlo periferikoak, Parte Zaharraren iparraldean daudenak eta familia bakarreko etxebizitza bakartuek dauden partzelak okupatuz hirigintzaren aldetik jada garatutakoak.

Eraikuntza-gaitasuna duten partzela guztien gainean jada eraiki denez, arloa hirigintzaren ikuspuntutik sendotutakotzat jotzen da, bere eraikigarritasunak muga guztiz jo duela.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Gaur egungo hirigintzako ordenazioa sendotzea.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Sendotzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 19.700 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.
- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Dagoen aprobetxamendua sendotzea, II.5.2 planoaren lerroakadura eta profilen arabera.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHEKATUAK: II.4.2 planoaren arabera, zonifikazio xehekatukoak.
  - Jabari eta erabilera publikoko kaleak: 3.200 m<sup>2</sup>
  - Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 16.500 m<sup>2</sup>
- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Jada dauden eraikinak gaur egungo eraikuntza-baldintzekin sendotuta geratzen dira, II.5.2 planoan adierazitako lerroakadura eta profilen arabera. Halaber, eraikinak jada dagoen partzela-egiturari gaur egun atxikita egotea sendotuta dago.

**• URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:**

Partzela pribatuak barnetik urbanizatzea, partzela bakoitzaren barnean plaza 1eko gutxieneko hornidura egongo dela partzela bakoitzeko.

II.5.2 planoan erabilera eta jabari publikoko lurzorutzat jotako lurra urbanizatzea, urbanizatu ondoren.

**45. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS III****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Páganos III izeneko eremua 1.637 zenbakiko partzelari dagokio. Partzela horri horren eta 1.638 zenbakiko partzelaren artean dagoen erreka-tarte bat gehituko zaio. Ez du okupaziorik, etxola bat salbu.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Udalak orain dela gutxi onetsitako ordenazioa planeamenduan sartzen da: horren bidez, arloa bizitegitarako hiru partzelatan banatzen da, ondoko 46. arloraino heltzen ez den kale-tarte txiki bat irekiz.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Onetsitako garapen-planeamenduarekin jarraitzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Kasu honetan, onetsitako planeamendua 1.637 zenbakiko partzela hiru partzelatan banatzea eta sarbideko kale txikia egitea zehazten dituen Urbanizazio-proiektu bati dagokio, hain zuzen ere.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 3.050 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

**- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:**

- . Urbanización por cuenta del área de las calles previstas, con sus infraestructuras de servicio, conforme al esquema indicativo grafiado en los planos.
- . Como dotación de aparcamiento se dispondrá en el interior de cada parcela una dotación mínima de 2 plazas por parcela.

**- CESIONES:**

- . Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.
- . Cesión gratuita de todo el suelo del área destinado a uso y dominio público una vez debidamente urbanizado.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 44: PÁGANOS II****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Áreas periféricas del núcleo central de Páganos situadas al Norte del Casco y ya desarrolladas urbanísticamente mediante la ocupación de las parcelas existentes con viviendas unifamiliares aisladas.

Al haberse construido ya sobre todas las parcelas con capacidad edificatoria el área se considera urbanísticamente consolidada quedando ya totalmente colmatada su edificabilidad.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación de la ordenación urbanística actual.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Consolidación, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 19.700 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial baja densidad.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Consolidación del aprovechamiento existente según las alineaciones y perfiles del plano II.5.2.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Según plano II.4.2, de zonificación pormenorizada.
  - Calles de dominio y uso público: 3.200 m<sup>2</sup>
  - Residencial de baja densidad: 16.500 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Las construcciones existentes quedan consolidadas en sus condiciones edificatorias actuales, según las alineaciones y perfiles señalados en el plano II.5.2. Así mismo, queda consolidada la adscripción actual de los edificios a la estructura parcelaria existente.
- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:
  - Urbanización interna de las parcelas privadas disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por parcela en el interior de la misma.
  - Urbanización de los terrenos definidos como de uso y dominio público en el plano II.5.2, una vez urbanizados.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 45: PÁGANOS III****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

El ámbito denominado Páganos III corresponde a la parcela 1637 a la que se incorporará el tramo de regato existente entre ésta y la 1.638. Se encuentra desocupada salvo una chabola.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se incorpora al planeamiento la ordenación recientemente aprobada por el Ayuntamiento, en la que se subdivide el área en tres parcelas residenciales, mediante la apertura de un pequeño tramo de calle que no llega a conectar con el área 46 colindante.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Continuación del planeamiento de desarrollo aprobado, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Concretamente, en este caso el planeamiento aprobado corresponde a un Proyecto de Urbanización que configura la subdivisión de la parcela 1.637 en tres parcelas y una pequeña calle de acceso.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 3.050 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.



• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.

• ARLOAREN ORDENAZIOA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPI-DEAK:

- ETXEBIZITZA ETA PARTZELEN GEHIENEO KOPURUA: 3 etxebizitza hiru partzelatan.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

Dagoen erreka kenduko da, horren azalera ondoriozko partzela pribatu berriari gehituko zaiola.

- ERABILERA XHEHEKATUAK: II.4.2 planoaren arabera, zonifikazio xhekatukoak.

. Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 2.700 m<sup>2</sup>

. Kale publikoa: 350 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

. Familia bakarreko hiru etxebizitza libre, partzela pribatua dutenak, II.5.2 planoan adierazitako kanpoko gehieneko lerrokaduretara doitu direla.

. Eraikuntza-profila: erdisotoa, beheko solairua eta goiko solairua, kaleko sestratik teilatu-hegalerraino 6,50 m-ko gehieneko garaiera egongo dela.

. Erdisotoa eraikitako azalera gisa zenbatuko da %50.

. Partzeletan sartzeko kale publikoa irekitzea.

- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

. Arloaren kontura kale berria eraikitzea, bere zerbitzu-azpiegiturak izango dituen, planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.

. Erreka kentzea, partzeletako bati gehituko zaiola.

. Aparkaleku-hornidura gisa, partzela bakoitzaren barnean 2 plazako gutxieneko hornidura egongo da partzela bakoitzeko.

- LAGAPENAK:

. Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak.

. Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den arloaren lurzoru osoaren doako lagapena.

#### 46. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS IV

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganos IV izeneko eremua 768, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 796 (zati bat) eta 1636 zenbakiko hiri-partzelei dagokie. Ez dute okupaziorik.

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Partzeletarako sarbidea konpondu eta baratze-guneari lotzen zaion hiri-kale berri bat irekitzea, eta bost partzela familia bakarreko etxebizitza bakartuak eraikitzeke eratzea proposatzen da.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigunea arautzea, Araudi Orokorraren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Barne-erreformako Plan Berezi, Urbanizazio-proiektu eta Kompentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektuaren bidez.

Jarduketa-sistema kompentsaziokoa izango da, Udalak arloaren sustapen publikoa bultzatzeko lankidetzeta-sistema hartu ezean.

##### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

• AZALERA: 4.900 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.

• ARLOAREN ORDENAZIOA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPI-DEAK:

- ETXEBIZITZA ETA PARTZELEN GEHIENEO KOPURUA: 5 etxebizitza 5 partzelatan.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PARCELAS: 3 viviendas en tres parcelas.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

Se establece la superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, computando también, en su caso, al 50% la superficie que se disponga en semisótano.

Se suprimirá el regato existente, quedando incorporada su superficie a la de la nueva parcela privada resultante.

- USOS PORMENORIZADOS: Según plano II.4.2, de zonificación pormenorizada.

. Residencial baja densidad: 2.700 m<sup>2</sup>

. Calle pública: 350 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

. Tres viviendas unifamiliares exentas con parcela privada, ajustándose a las alineaciones máximas exteriores señaladas en el plano II.5.2.

. Perfil edificatorio: Semisótano, Planta Baja y Planta Alta, con 6,50 m de altura máxima al alero desde la rasante de la calle.

. El semisótano computará al 50% como superficie edificada.

. Apertura de la calle pública de acceso a las parcelas.

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

. Construcción por cuenta del área de la nueva calle con sus infraestructuras de servicio conforme al esquema indicativo grafiado en los planos.

. Supresión del regato, incorporándolo a una de las parcelas.

. Como dotación de aparcamiento se dispondrá en el interior de cada parcela una dotación mínima de 2 plazas por parcela.

- CESIONES:

. Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

. Cesión gratuita de todo el suelo del área destinado a uso y dominio público una vez debidamente urbanizado.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 46: PAGANOS IV

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito denominado Páganos IV corresponde a las parcelas urbanas 768, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 796 (parte) y 1636. Se encuentran desocupadas.

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la apertura de una nueva calle urbana que resuelva el acceso a las parcelas y conecte con la zona de las huertas, y la configuración de cinco parcelas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbano, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Sistema de actuación: compensación, salvo que el Ayuntamiento adopte el sistema de cooperación para proceder a la promoción pública del área.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 4.900 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PARCELAS: 5 viviendas en 5 parcelas.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Se establece la superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, computando también, en su caso, al 50% la superficie que se disponga en semisótano.

- ERABILERA XEHEKATUAK: Banaketak zonifikazio xehakatuaren II.4.2 planoan zehaztutako gidalerro adierazgarriei jarraituko die. Hornidura-partzelarako eta berdeguneetarako adierazitako azalera gutxieneko azalera dira.

- . Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 3.200 m<sup>2</sup>
- . Jabari publikoko bide-sarea eta espaloiak: 1.400 m<sup>2</sup>
- . Berdeguneak eta arlo libreak: 300 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- . Familia bakarreko bost etxebizitza libre, partzela pribatua dutenak, II.5.2 planoan adierazitako kanpoko gehieneko lerrokaduretara modu adierazgarrian doitu direla.
- . Eraikuntza-profila: erdisotoa, beheko solairua eta goiko solairua, kaleko sestratik teilatu-hegalerraino 6,50 m-ko gehieneko garaiera egongo dela.
- . Erdisotoa eraikitako azalera gisa zenbatuko da %50.
- . Ondoko eremuak lotzen dituen kale publikoa irekitzea.

- URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

- . Arloaren kontura kale berria eraikitzea, bere zerbitzu-azpiegiturak izango dituena, planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.
- . Azalera herri-aparkalekuko hornidura gisa, 5 plaza prestatuko dira, gutxienez. Horrez gain, partzela bakoitzaren barnean 2 plazako gutxieneko aparkaleku-hornidura egongo da partzela bakoitzeko.

- LAGAPENAK:

- . Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak.
- . Erabilera eta jabari publikorako erabiliko den arloaren lurzoru osoaren doako lagapena.

#### 47. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOS V

##### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganos V izeneko eremua Páganoseko Parte Zaharraren eta Torres de Oña upategien artean dauden okupaziorik gabeko lurri dagokie (751, 754, 755, 756, 757, 758, 759 eta 760 partzelak).

##### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Partzeletarako sarbidea konpondu eta etorkizunean Parte Zaharraren ingurabide perimetrala osatzen duen hiri-kale berri bat irekitzea, eta sei partzela familia bakarreko edo biko etxebizitza baktuak eraikitzeko eratzea proposatzen da.

##### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigunea arautzea, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Barne-erreformako Plan Berezi, Urbanizazio-proiektu eta Konpentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektuaren bidez.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak arloaren sustapen publikoa bultzatzeko lankidetzeta-sistema hartu ezean.

##### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 9.400 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.

• ARLOAREN ORDENAZIOA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

- ETXEBIZITZA ETA PARTZELEN GEHIENEO KOPURUA: 9 etxebizitza, eta familia bakarreko edo biko 6 partzela, gehienez.

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da, familia bakarrekoa edo biko izanda ere. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

- ERABILERA XEHEKATUAK: Banaketak zonifikazio xehakatuaren II.4.2 planoan zehaztutako gidalerro adierazgarriei jarraituko die. Jabari publikoko lurzorurako adierazitako azalera gutxieneko azalera da.

- . Dentsitate txikiko bizitegi-zona: 7.200 m<sup>2</sup>
- . Jabari eta erabilera publikoko kaleak eta espazioa: 2.200 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

- USOS PORMENORIZADOS: Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en el plano II.4.2 de zonificación pormenorizada. Las superficies señaladas para parcela dotacional y zonas verdes tienen carácter de superficies mínimas.

- . Residencial baja densidad: 3.200 m<sup>2</sup>
- . Red viaria y aceras de dominio público: 1.400 m<sup>2</sup>
- . Zonas verdes y áreas libres: 300 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- . Cinco viviendas unifamiliares exentas con parcela privada, ajustándose indicativamente a las alineaciones máximas exteriores señaladas en el plano II.5.2.
- . Perfil edificatorio: Semisótano, Planta Baja y Planta Alta, con 6,50 m de altura máxima al alero desde la rasante de la calle.
- . El semisótano computará al 50% como superficie edificada.
- . Apertura de la calle pública de conexión con ámbitos colindantes.

- URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

- . Construcción por cuenta del área de la nueva calle con sus infraestructuras de servicio conforme al esquema indicativo grafiado en los planos.
- . Como dotación de aparcamiento público en superficie se habilitará un mínimo de 5 plazas. Se dispondrá además en el interior de cada parcela una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por parcela.

- CESIONES:

- . Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.
- . Cesión gratuita de todo el suelo del área destinado a uso y dominio público una vez debidamente urbanizado.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 47: PAGANOS V

##### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito denominado Páganos V corresponde a terrenos desocupados situados entre el Casco de Páganos y la Bodega de Torres de Oña (Parcelas 751, 754, 755, 756, 757, 758, 759 y 760).

##### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la apertura de una calle nueva urbana que resuelva el acceso a las parcelas y en el futuro constituya una circunvalación perimetral al Casco, así como la configuración de seis parcelas para la construcción de viviendas uni o bifamiliares aisladas.

##### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbano, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Sistema de actuación: compensación, salvo que el Ayuntamiento adopte el sistema de cooperación para proceder a la promoción pública del área.

##### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 9.400 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PARCELAS: 9 viviendas, con un máximo de 6 parcelas uni o bifamiliares.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Se establece la superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, sea ésta uni o bifamiliar, computando también, en su caso, al 50% la superficie de semisótano.

- USOS PORMENORIZADOS: Su distribución seguirá las pautas señaladas con carácter indicativo en el plano II.4.2 de zonificación pormenorizada. La superficie señalada para suelo de dominio público tiene carácter de superficie mínima.

- . Residencial baja densidad: 7.200 m<sup>2</sup>
- . Calles y espacio de dominio y uso público: 2.200 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- . Familia bakarreko edo biko 6 eraikin libre, partzela berde pribatuaren gainean egongo direnak, II.5.2 planoan adierazitako kanpoko gehieneko lerrokaduretara modu adierazgarriaren doituak direla.
- . Eraikuntza-profila: erdisotoa, beheko solairua eta goiko solairua, kaleko sestratik teilatu-hegalerraino 6,50 m-ko gehieneko garaiera egongo dela.
- . Erdisotoa eraikitako azalera gisa zenbatuko da %50.
- . II.4.2 planoan adierazitako kale publikoa irekitzea.

#### - URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:

- . Arloaren kontura aurreikusitako kale berria eraikitzea, bere zerbitzu-azpiegiturak izango dituen, planoetan agertutako eskema adierazgarriaren arabera.
- . Jabari eta erabilera publikoko gainerako espazio libreak urbanizatzea.
- . Azalerako herri-aparkalekuko hornidura gisa, 6 plaza prestatuko dira, gutxienez. Horrez gain, partzela bakoitzaren barnean 2 plaza gutxienezko aparkaleku-hornidura egongo da partzela bakoitzeko.

#### - LAGAPENAK:

- . Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak.
- . Erabilera eta jabari publikorako erabiliko den arloaren lurzoru osoaren doako lagapena.

### 48. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: PÁGANOSEKO BIZITEGI-TARAKO SEKTORE BERRIA IPARRALDEAN

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Páganoseko Parte Zaharraren iparraldean kokatutako lurrik barne hartzen ditu, Solar de Ayala upategiaren eta baratze txikiak gunearen artean daudenak.

Okupaziorik gabeko lurrik dira, orain dela gutxi eraikitako etxebat salbu.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Dentsitate txikiko bizitegi-zona berria garatzea, lorategi-hiriaren tipologia duena. Partzela batzuen txantelketa familia bakarreko edo biko etxebizitzarako.

Hornidura-erreserba aurreikustea eta bide publikoak urbanizatzea.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Birpartzelazioko edo Konpentsazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak sektorearen sustapen publikoa bultzatzeko lankidetzako sistema hartu ezean.

#### D) SEKTORERAKO HIRIGINTZA-ARAUETEGIA

- AZALERA: 25.750 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Dentsitate txikiko bizitegi-zona.
- PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:
  - ETXEBIZITZA ETA PARTZELEN GEHIENEN KOPURUA: Etxebizitzen gehieneko kopurua 20 izango da.

Familia bakarreko edo biko eraikinak partzela propioaren gainean jarriko dira, etxebizitza batzuk errenkadako etxebizitza elkarri atxikiaren tipologian eraiki daitezkeela.

#### - ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

Plan Partzialak arautu beharreko gehieneko aprobetxamendua sabai eraikigarriaren 5.000 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera izango da.

Gainera, hornidura-ekipamenduko partzela bat jarriko da, sabai eraikigarriaren 300 m<sup>2</sup>-ko gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua izango duena.

#### - LURZORUAREN ERABILERA XEHEKATUAK:

Plan Partzialak zehaztasun handiagoz zehaztu beharreko erabileren banaketa adierazgarria.

- . Bizitegitarako partzelak: 19.750 m<sup>2</sup>
- . Komunitate-ekipamendua: 500 m<sup>2</sup>
- . Jabari publikoko bide-sarea eta pasealekuak: 4.000 m<sup>2</sup>

- . 6 edificios exentos, uni o bifamiliares, sobre parcela verde privada, ajustándose indicativamente a las alineaciones máximas exteriores señaladas en el plano II.5.2.

- . Perfil edificatorio: Semisótano, Planta Baja y Planta Alta, con 6,50 m de altura máxima al alero desde la rasante de la calle.
- . El semisótano computará al 50% como superficie edificada.
- . Apertura de la calle pública señalada en el plano II.4.2.

#### - URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

- . Construcción por cuenta del área de la nueva calle prevista, con sus infraestructuras de servicio, conforme al esquema indicativo grafiado en los planos.
- . Urbanización del resto de los espacios libres de dominio y uso público.
- . Como dotación de aparcamiento público en superficie se habilitará un mínimo de 6 plazas. Se dispondrá además en el interior de cada parcela una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por parcela.

#### - CESIONES:

- . Las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.
- . Cesión gratuita de todo el suelo del área destinado a uso y dominio público una vez debidamente urbanizado.

### FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 48: PÁGANOS-NUOVO SECTOR RESIDENCIAL NORTE

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende los terrenos situados al Norte del Casco de Páganos entre la Bodega Solar de Ayala y la zona de pequeñas huertas.

Corresponde a terrenos desocupados, salvo una casa de reciente construcción.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo residencial de baja densidad con tipología de ciudad jardín. Lotización de una serie de parcelas para vivienda uni o bifamiliar.

Previsión de una reserva dotacional y urbanización del viario público.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, salvo que el Ayuntamiento adopte el sistema de cooperación para impulsar la promoción pública del sector.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR

- SUPERFICIE: 25.750 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Residencial de Baja Densidad.
- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:
  - NÚMERO DE VIVIENDAS Y PARCELAS: El número máximo de viviendas será 20.

Se dispondrán edificios uni o bifamiliares sobre parcela propia, pudiendo también disponerse parte de las viviendas con tipología de adosadas en hilera.

#### - APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

El aprovechamiento máximo a regular por el Plan Parcial será de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie máxima de techo edificable.

Además, se dispondrá una parcela de equipamiento dotacional con un aprovechamiento edificatorio máximo de 300 m<sup>2</sup> de techo edificable.

#### - USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Distribución indicativa de usos a determinar con mayor precisión por el Plan Parcial.

- . Parcelas residenciales: 19.750 m<sup>2</sup>
- . Equipamiento comunitario: 500 m<sup>2</sup>
- . Red viaria y paseos de dominio público: 4.000 m<sup>2</sup>

. Jabari eta erabilera publikoko berdeguneak eta arlo libreak: 1.500 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Arauen II.4.2 eta II.5.2 planoetan ordenazio adierazgarri bat agertzen da. Ordenazio hori behin betiko ezarri beharko da bidezko Plan Partzialaren bidez.

Plan Partzialean 12 partzelaren (gehienez) banaketa diseinatuko da, familia bakarreko edo biko eraikin batekin. Halaber, partzela propioaren gaineko etxebizitza elkarrizkietan tipologia onartuko da.

Bizitegitarako partzela bakoitzaren gutxienezko azalera 800 m<sup>2</sup>-koa izango da.

Hornidura-erreserbako partzela bat, berdegune publiko bat eta 2.000 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera izango duen aparkaleku publiko jarriko dira.

Bizitegitarako eraikinen eraikuntza-profila BS+1 izango da, teilatutako hegaleraino 6,50 metroko gehieneko garaiera izango dutela.

- BIDE-SAREA ETA APARKALEKUA:

II.4.2 planoan agertutako bide-sarea adierazgarria da.

Hornidura-gunean aparkaleku publikoko gune bat jarriko da. Partzela bakoitzaren barnean 2 plaza gutxienezko aparkaleku-hornidura egongo da etxebizitza bakoitzeko.

- URBANIZATZEA: Sektorearen kontura hura osorik urbanizatu da, lurzorua laga beharreko hornidura-partzela izan ezik.

- LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.

Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den lurzorua doan lagako da urbanizatu ondoren, baita herri-horniduretarako lurrak ere.

**50. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: EL CAMPILLARREKO HIRIGUNEA**

**A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Hirigune txikia, sei etxebizitza-eraikinek eta horien nekazaritza-eraikin eta instalazio osagarriek osatuta dagoena.

Arau subsidiarioen aurreko agiriaren hiri-lurzuaren muga errespetatzen da.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Gaur egungo kaleak sendotzetik abiatuta, eraikin berriak egin, hobetu edo jada dauden eraikinak ordeztzeko balizko eraikuntza-ekintzak sistematizatu dira.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Herrigune txikiak arautzea, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Partzelak zuzenean jardutea, bidezko eraikuntza-proiektuaren eta urbanizatze obra osagarrien bidez.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

• AZALERA: 13.350 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirigune txikia.

• HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK:

- Eraikuntza-baldintzak:

a) Baimendutako eraikuntza-tipologiari jarraiki, familia bakarreko etxebizitza bakartuak eta etxe bikiak eraiki ahal izango dira. Udaleri egoki iruditzen bazaio, eraikina egin aurretik, xehetasun-azterketa idatzi beharko da, ordenazio-parametro orokorrak ezartzeko.

b) Gutxienezko partzela katastroan jasotakoa izango da; eta, partzela handiago batetik bereizi eta partzela berria sortzen bada, gutxienezko partzela berriak, familia bakarreko etxebizitza bakartua bada, 700 m<sup>2</sup> izan beharko ditu, eta, familia bakarreko etxebizitza bikiak bada, berriz, 1000 m<sup>2</sup>. Partzelaren aurrealdeak, bide publikoaren parean, 10 metro eduki beharko ditu gutxienez, eta, ahal dela, urbanizatu beharko da; horretarako, proiektua aurkeztu beharko da, eraikuntzako proiektuarekin batera, edota horretatik bereizita.

c) Baimendutako gehieneko solairu-kopurua bi dira, beheko solairua ere barne hartuta; eta gehieneko garaiera 7 metro izango dira teilatutako hegaleraino, eta 10 metro estalkiaren gailurreraino.

. Zonas verdes y áreas libres de uso y dominio público: 1.500 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

En los planos II.4.2 y II.5.2 de las Normas se plantea una ordenación de carácter indicativo que deberá ser establecida con carácter definitivo mediante el correspondiente Plan Parcial.

En el Plan Parcial se diseñará la distribución de hasta 12 parcelas con un edificio uni o bifamiliar. Se admitirá, asimismo, la tipología de adosadas sobre parcela propia.

La superficie mínima de cada parcela residencial será de 800 m<sup>2</sup>.

Se dispondrá una parcela de reserva dotacional, una zona verde pública y un aparcamiento público con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

El perfil edificatorio de los edificios residenciales será de PB+1, con 6,50 metros de altura máxima al alero.

- RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

La red viaria grafiada en el plano II.4.2 tiene carácter indicativo.

En la zona dotacional se dispondrá una zona de aparcamiento público. En el interior de las parcelas se dispondrá una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por vivienda.

- URBANIZACIÓN: Se urbanizará por cuenta del sector la totalidad del mismo, salvo la parcela dotacional que tan sólo serán objeto de cesión de suelo.

- CESIONES:

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente el suelo destinado a uso y dominio público, una vez urbanizado, y los terrenos destinados a dotaciones públicas.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 50: NÚCLEO DE EL CAMPILLAR**

**A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Pequeño núcleo de población constituido por media docena de edificios de vivienda con sus correspondientes construcciones e instalaciones agrícolas complementarias.

Se respeta la delimitación del suelo urbano del anterior documento de normas subsidiarias.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Partiendo de la consolidación del callejero actual se sistematizan las posibles acciones edificatorias de nueva edificación, de mejora, o de sustitución de la edificación existente.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Regulación de núcleos urbanos menores, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Actuación directa por parcelas mediante el correspondiente proyecto de edificación y obras complementarias de urbanización.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

• SUPERFICIE: 13.350 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Núcleo urbano menor.

• ORDENANZAS URBANÍSTICAS:

- Condiciones edificatorias:

a) La tipología edificatoria permitida será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada. En aquellos casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, deberá redactarse un Estudio de Detalle previamente a la edificación, para establecer los parámetros generales de ordenación.

b) Regirá como parcela mínima la catastral existente, y en caso de nueva creación por segregación de otra de mayor cabida, dicha parcela mínima será de 700 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares pareadas. La parcela tendrá un frente mínimo de 10 m a la vía pública, que será convenientemente urbanizada, presentándose el correspondiente proyecto, junto o separadamente del de construcción.

c) El número de plantas autorizado será de dos, incluida la bajada, con una altura máxima de 7 m hasta la cota inferior del alero y 10 m a coronación de cubierta.

d) Fatxada-lerrotik atzera sartuta geratzen diren guneetatik partzelaren aurrealderaino eta edozein mugetaraino 3 metro utzi behar-ko dira gutxienez. Partzelaren itxitura-lerroa egiteko, metro bateko garaieraraino, fabrikazko basamentua erabiliko da, eta gainerako ataletan baina gehienez 2,20 metroraino, landare-mintza edo elementu iragazkorak (hala nola, burdin hesiak, sareak, etab.) edota biak batera.

e) Eraikuntza-aprobetxamendua: Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da, familia bakarrekoa edo bikoia izanda ere. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

g) Gehieneko hegalkinak 0,80 metrokoak izango dira, betiere, atzeraemanguneko zatiak gordetzen badira.

- Erabilera-baldintzak:

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitzak (bakartuak edo bikiak) egiteko bizitegi-erabilera. Erabilera toleratuak: nekazaritzako pabiloia, eskulangintzako industria eta lantegiak, merkataritzako eta turismo-erloto lokalak (tabernak, jatetxeak), eta etxebizitzari atxikitako garaieak edo biltegiak.

- Estetika-baldintzak:

Askatasunez diseinatu eta osatuko da, hurrengo mugei helduta:

a) Materialak: Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarra harrizko estaldurak izango dira; aluminiozko zurajeak berezko kolorea izango du; bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik kolore argikoa bada, eta adreilu satinatua izatekotan, edozein koloretan. Debekatuta dago akaberak zuri koloreko edozein materialekin egitea.

b) Estalkiak: Estalkiek hegalkak izango dituzte; eta teilatza arabiar gorria erabili behar da. Nekazaritzako pabilioietan, bestelako materialak erabili ahal izango dira akaberetan, baina kolore gorrixkakoa izan behar du.

## 51. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: HORMIGOI-FABRIKA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Sektore honek Hormigones Rioja Alavesa S.A. enpresaren fabrikaren ustiatzari atxikitako lurra barne hartzen ditu, fabrika hori El Campillarretik Lapuebla de Labarcara doan A-4.202 errepidearen eta Ebro ibaiaren artean dagoela.

Gaur egungo instalazioen arloari fabrikaren hegoaldeko muturrean A-4.202 errepidearekiko lotura-bide berria jartzeko behar diren lur-erak gehitu zaizkio.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Ekonomia-jardueren industrialde berri bat eraikitzea proposatzen da. Industrialde hori labore- eta hormigoi-fabrika ustiatzera bideratuko da berriaz.

Ordenazio adierazgarri bat agertzen da. Ordenazio hori bidezko Plan Partzialaren bidez garatu behar da.

Ordenazio-irizpide gisa, A-4.202 errepidearekiko bi lotura-puntu jartzea ezarri da, gaur egun iparraldean dagoen sARBIDEAREN EZAUGARRIAK hobetuta eta hegoaldeko beste sARBIDE BAT irekitzea aurreikusita. Jada dagoen industria-ustiatzaren instalazio osagarrien beharrei bakarrik erantzungo dien eraikuntza-gaitasun mugatua ezartzen da.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Kontentsazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Jarduketa-sistema: kontentsazioa.

Sektorea ekimen pribatuaren bidez kudeatu eta garatu arren, Udalak lankidetzako sistema aplikatu ahal izango du, hala denean, A-4.202 errepidearekiko sARBIDEAK berritu antolatzeke.

### D) SEKTORERAKO HIRIGINTZA-ARAUETIA

• AZALERA: 61.150 m<sup>2</sup>. Plan Partzialak zehaztasun handiagoz ezarri behar du inguruko neurketa.

• SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa, laboreak tratatzeko instalazioetara eta hormigoi-fabrikara bideratuko dena.

• PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

d) Los retranqueos serán de 3 m al frente de parcela y a cualquier lindero. La línea de cierre de parcela se ejecutará con un basamento de 1 m de altura de fábrica y el resto, hasta 2,20 máximo, con membrana vegetal o elementos permeables (rejillas, mallas, etc.) o ambos.

e) Aprovechamiento edificatorio: superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, sea ésta uni o bifamiliar, computando también, en su caso, al 50% la superficie de semisótano.

g) Vuelos máximos de 0,80 m, siempre que se respeten las franjas de retranqueo.

- Condiciones de uso:

Característico: residencial de vivienda unifamiliar (aislada o pa-reada). Usos tolerados: pabellón agrícola; industria artesanal y talleres; comercial y turístico (bares, restaurantes); y almacenes o garajes anexos a la vivienda.

- Condiciones de estética:

Se admite libertad de diseño y composición, con las siguientes limitaciones:

a) Materiales: Se prohíbe los aplacados, excepto de piedra; la carpintería de aluminio en su color y el ladrillo a cara vista de colores claros; y satinados en cualquier color. Quedan igualmente prohibidos los acabados en cualquier material de color blanco.

b) Cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones y acabadas con teja roja curva. En pabellones agrícolas pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo.

## FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 51: PLANTA HORMIGONERA

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Este sector comprende los terrenos adscritos a la explotación de la planta de Hormigones Rioja Alavesa S.A. situada entre la carretera A-4.202, de El Campillar a Lapuebla, y el Río Ebro.

Al ámbito correspondiente a las instalaciones actuales se le ha añadido los terrenos necesarios para la disposición de un nuevo vial de conexión con la A-4.202 en el extremo sur de la planta.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la creación de un nuevo polígono de actividades económicas destinado específicamente a la explotación de planta de áridos y hormigonera.

Se plantea una ordenación de carácter indicativo que deberá ser desarrollada por el correspondiente Plan Parcial.

Como criterios de ordenación se establece la disposición de dos puntos de conexión con la A-4.202, mejorando las características de actual acceso Norte y previendo la apertura de un nuevo acceso Sur. Se prevé una capacidad edificatoria limitada exclusivamente a las necesidades de instalaciones complementarias de la explotación industrial existente.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

Sistema de actuación: compensación.

Aunque la gestión y desarrollo del Sector sea de iniciativa privada, el Ayuntamiento podrá aplicar, en su caso, el sistema de cooperación para la reordenación de los accesos a la A-4.202.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR

• SUPERFICIE: 61.150 m<sup>2</sup>. Medición aproximada a establecer con mayor precisión en el Plan Parcial.

• CLASIFICACIÓN: Suelo urbanizable.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial, con el destino específico de instalaciones de tratamiento de áridos y planta hormigonera.

• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA: Sektorearen eraikuntza-gaitasuna Hormigones Rioja Alavesa S.A. fabrikaren zerbitzu-instalazioetara mugatuko da, beste jarduera edo industria-empresa bazuetara bideratutako eraikinak ezin izango direla eraiki.

- . Gehieneko okupazioa: 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Gehieneko eraikigarritasuna: Sabai eraikigarriaren 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHEKATUAK:

Ikusi zonifikazio xehakatuaren II.4.4 planoan Plan Partzialean zehaztu beharreko erabileren banaketa adierazgarria.

- . Industria-lurzoru eraikigarria: 5.150 m<sup>2</sup>
- . Industria-lurzoru eraikiezinean: 50.000 m<sup>2</sup>
- . Jabari eta erabilera publikoko berdeguneak eta hornidura-arloak: 10.000 m<sup>2</sup>

- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Ordenazioa bidezko Plan Partzialak ezarritakoa izango da.

II.4.4 eta II.5.4 planoetan industrialdearen ordenazioa eratzeari buruzko gidalero adierazgarri batzuk ematen dira.

- BIDE-SARBIDEAK ETA APARKALEKUA:

Fabrikak A-4.202 errepidearekin duen lotura-sistema behar bezala konpondu behar da.

Kamioiak aparkatzeko lekua behar bezain zabala eduki beharko da.

- URBANIZATZEA: Sektore osoa barne hartzen duen urbanizazio-proiektua idatziko da.

- LAGAPENAK:

Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.

Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den lurzoru (urbanizatu ondoren) eta legez ezarritako hornidura-lurra doan laga-ko dira.

**60. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: LASERNAKO HIRIGUNEA**

**A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Hirigune txikia, etxebizitza-eraikinen eta horien nekazaritza-eraikin eta instalazio osagarrien hiri-taldeketak osatuta dagoena.

Hiriguneak erkidego-ekipamenduko eraikin bat, jolas-plaza, bascula eta orain dela gutxi eraikitako pilotalekua dauzka: Hirigunearen barnean upelategi-nabeak dituzten bi eraikin daude.

Arau subsidiarioen aurreko agiriaren hiri-lurzoruaren muga errespetatzen da.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Gaur egungo kaleak sendotzetik abiatuta, eraikin berriak egin, hobetu edo jada dauden eraikinak ordezteko balizko eraikuntza-ekintzak sistematizatu dira.

Hirigintzaren ikuspuntutik berriro kualifikatzeko ekintza osagarri gisa, hirigunearen hegoaldeko muturrean orain dela gutxi pilotaleku bat eraiki da, momentuz hirigunetik kanpo dagoena.

Lasernako Parte Zaharraren Ordenazioaren Plan Berezia idaztea proposatzen da; bertan hirigunea espazioan berriro kualifikatzea sistematizatzen saiatuko da.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Hirigune txikiak arautzea, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Partzelak zuzenean jardutea, bidezko eraikuntza-proiektuaren eta obra osagarrien bidez.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

- AZALERA: 34.500 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzoru.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirigune txikia.
- HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK:

- Eraikuntza-baldintzak:

a) Baimendutako eraikuntza-tipologiari jarraiki, familia bakarreko etxebizitza bakartuak eta etxe bikiak eraiki ahal izango dira. Udalari egoki iruditzen bazaio, eraikina egin aurretik, xehetasun-azterketa idatzi beharko da, ordenazio-parametro orokorrak ezartzeko.

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: La capacidad edificatoria del sector se limitará a las instalaciones de servicio de la propia planta de Hormigones Rioja Alavesa S.A., quedando excluida la construcción de edificios destinados a otras actividades o empresas industriales.

- . Ocupación máxima: 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- . Edificabilidad máxima: 0,12 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Ver plano II.4.4, de zonificación pormenorizada la distribución orientativa de usos a definir en el Plan Parcial.

- . Industrial edificable: 5.150 m<sup>2</sup>
- . Industrial no edificable: 50.000 m<sup>2</sup>
- . Zonas verdes y áreas dotacionales de dominio y uso público: 10.000 m<sup>2</sup>

- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

La ordenación será establecida por el correspondiente Plan Parcial.

En los planos II.4.4 y II.5.4 se facilitan unas pautas orientativas sobre la configuración de la ordenación del polígono.

- ACCESOS VIARIOS Y APARCAMIENTO:

Se deberán resolver correctamente el sistema de conexión de la planta con la carretera A-4.2.02.

Se deberá disponer una dotación suficientemente amplia para el aparcamiento de camiones.

- URBANIZACIÓN: Se redactará un proyecto de urbanización que abarque todo el Sector.

- CESIONES:

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, una vez debidamente urbanizado, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 60: NÚCLEO DE LASERNA**

**A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Pequeño núcleo de población constituido por una agrupación urbana de edificios de vivienda con sus correspondientes construcciones e instalaciones agrícolas complementarias.

Cuenta el núcleo con un edificio de equipamiento comunitario, plaza de juegos, báscula y un frontón de reciente construcción. Existen en el interior del núcleo dos edificios con naves bodegueras.

Se respeta la delimitación del suelo urbano del anterior documento de las normas subsidiarias.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Partiendo de la consolidación del callejero actual se sistematizan las posibles acciones edificatorias de nueva edificación, de mejora, o de sustitución de la edificación existente.

Como acción complementaria de recualificación urbanística se ha construido recientemente un frontón que, de momento, queda descolgado del centro urbano en el extremo Sur del núcleo.

Se propone la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Casco de Laserna en el que se trate de sistematizar la recualificación espacial del núcleo urbano.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Regulación de núcleos urbanos menores, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Actuación directa por parcelas mediante el correspondiente proyecto de edificación y obras complementarias.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

- SUPERFICIE: 34.500 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Núcleo urbano menor.
- ORDENANZAS URBANÍSTICAS:

- Condiciones edificatorias:

a) La tipología edificatoria permitida la será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada. En aquellos casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, deberá redactarse un Estudio de Detalle previamente a la edificación, para establecer los parámetros generales de ordenación.

b) Gutxieneko partzela katastroan jasotakoa izango da; eta, partzela handiago batetik bereizi eta partzela berria sortzen bada, gutxieneko partzela berriak, familia bakarreko etxebizitza bakartua bada, 700 m<sup>2</sup> izan beharko ditu, eta, familia bakarreko etxebizitza bikiak bada, berriz, 1000 m<sup>2</sup>. Partzelaren aurrealdeak, bide publikoaren parean, 10 metro eduki beharko ditu gutxienez, eta, ahal dela, urbanizatu beharko da; horretarako, proiektua aurkeztu beharko da, eraikuntzako proiektuarekin batera, edota horretatik berezita.

c) Baimendutako gehieneko solairu-kopurua bi dira, beheko solairua ere barne hartuta; eta gehieneko garaiera 7 metro izango dira teilatu-hegalaren beheko kotaraino, eta 10 metro estalkiaren gailurreraino.

d) Fatxada-lerrotik atzera sartuta geratzen diren guneeetatik partzelaren aurrealderaino eta edozein mugetaraino 3 metro utzi beharko dira gutxienez. Partzelaren itxura-lerroa egiteko, metro bateko garaieraraino, fabrikazko basamentua erabiliko da, eta gainerako ataletan baina gehienez 2,20 metrora, landare-mintza edo elementu iragazkorak (hala nola, burdin hesiak, sareak, etab.) edota biak batera.

e) Eraikuntza-aprobetxamendua: Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da, familia bakarrekoa edo bikoia izanda ere. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

g) Gehieneko hegalkinak 0,80 metrokoak izango dira, betiere, atzeraemanguneko zatiak gordetzen badira.

- Erabilera-baldintzak:

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitzak (bakartuak edo bikiak) egiteko bizitegi-erabilera. Erabilera toleratuak: nekazaritzako pabiloia, eskulangintzako industria eta lantegiak, merkataritzako eta turismo-erloto lokalak (tabernak, jatetxeak), eta etxebizitzari atxikitako garaieak edo biltegiak.

- Estetika-baldintzak:

Askatasunez diseinatu eta osatuko da, hurrengo mugei helduta:

a) Materialak: Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarra harrizko estaldurak izango dira; aluminiozko zurajeak berezko kolorea izango du; bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik kolore argikoa bada, eta adreilu satinatua izatekotan, edozein koloretan. Debekatuta dago akaberak zuri koloreko edozein materialekin egitea.

b) Estalkiak: Estalkiek hegalak izango dituzte; eta teila arabiar gorria erabili beharko da. Nekazaritzako pabilioietan, bestelako materialak erabili ahal izango dira akaberetan, baina kolore gorrixkakoa izan beharko dute beti.

## 61. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: SAN RAFAEL

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Hirigune txikia, etxebizitza-eraikinak dituzten nekazaritza-eraikin eta instalazioen taldeketak osatuta dagoena.

Hiriguneak eliza dauka, Lasernako hirigunearen taldeketa osagarri gisa eratuta dagoela. Izan ere, hortik kilometro erdira dago.

Arau subsidiarioen aurreko agiriaren hiri-lurzoruaren muga errespetatzen da.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Nekazaritzako funtzionaltasun-logikaren arabera antolatutako gaur egungo egitura sendotzetik abiatuta, eraikin berriak egin, hobetu edo jada dauden eraikinak ordezteko balizko eraikuntza-ekintzak sistematizatzen dira.

Hirigintzaren ikuspuntutik berriro kualifikatzeko ekintza osagarri gisa, badago Hirigunearen Ordenazioaren Plan Berezia idazteko aukera.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Hirigune txikiak arautzea, Araudi Orokorren 19. artikulua zehaztapenen arabera.

Partzelak zuzenean jardutea, bidezko eraikuntza-proiektuaren eta obra osagarrien bidez.

### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

• AZALERA: 10.300 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirigunea.

b) Regirá como parcela mínima la catastral existente, y en caso de nueva creación por segregación de otra de mayor cabida, dicha parcela mínima será de 700 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares pareadas. La parcela tendrá un frente mínimo de 10 m a la vía pública, que será conveniente-mente urbanizada, presentándose el correspondiente proyecto, junto o separadamente del de construcción.

c) El número de plantas autorizado será de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m hasta la cota inferior del alero y 10 m a coronación de cubierta.

d) Los retranqueos serán de 3 m al frente de parcela y a cualquier linderro. La línea de cierre de parcela se ejecutará con un basamento de 1 m de altura de fábrica y el resto, hasta 2,20 máximo, con membrana vegetal o elementos permeables (rejas, mallas, etc) o ambos.

e) Aprovechamiento edificatorio: superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, sea esta uni o bifamiliar, computando también, en su caso, al 50% la superficie de semisótano.

g) Vuelos máximos de 0,80 m, siempre que se respeten las franjas de retranqueo.

- Condiciones de uso:

Característico: residencial de vivienda unifamiliar (aislada o pareada). Usos tolerados: pabellón agrícola; industria artesanal y talleres; comercial y turístico (bares, restaurantes); y almacenes o garajes anexos a la vivienda.

- Condiciones de estética:

Se admite libertad de diseño y composición, con las siguientes limitaciones:

a) Materiales: Se prohíbe los aplacados, excepto de piedra; la carpintería de aluminio en su color y el ladrillo a cara vista de colores claros; y satinados en cualquier color. Quedan igualmente prohibidos los acabados en cualquier material de color blanco.

b) Cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones y acabadas con teja roja curva. En pabellones agrícolas pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 61: SAN RAFAEL

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Pequeño núcleo de población constituido por una agrupación de construcciones e instalaciones agrícolas con sus correspondientes edificios de vivienda.

Cuenta el núcleo con iglesia, configurándose como una agrupación complementaria al núcleo de Laserna, del que sólo dista medio kilómetro.

Se respeta la delimitación del suelo urbano del anterior documento de las normas subsidiarias.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Partiendo de la consolidación de la estructura actual, organizada según una lógica de funcionalidad agrícola, se sistematizan las posibles acciones edificatorias de mejora, sustitución, o nueva edificación.

Como acción complementaria de recalificación urbanística la posibilidad de redactar un Plan Especial de Ordenación del Núcleo.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación de núcleos urbanos menores, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Actuación directa por parcelas mediante el correspondiente proyecto de edificación y obras complementarias.

### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

• SUPERFICIE: 10.300 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Núcleo urbano.

• HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK:

- Eraikuntza-baldintzak:

a) Baimendutako eraikuntza-tipologiari jarraiki, familia bakarreko etxebizitza bakartuak eta etxe bikiak eraiki ahal izango dira. Udalari egoki iruditzen bazaio, eraikina egin aurretik, xehetasun-azterketa idatzi beharko da, ordenazio-parametro orokorrak ezartzeko.

b) Gutxieneko partzela katastroan jasotakoa izango da; eta, partzela handiago batetik bereizi eta partzela berria sortzen bada, gutxieneko partzela berriak, familia bakarreko etxebizitza bakartua bada, 700 m<sup>2</sup> izan beharko ditu, eta, familia bakarreko etxebizitza bikiak badira, berriz, 1000 m<sup>2</sup>. Partzelaren aurrealdeak, bide publikoaren parean, 10 metro eduki beharko ditu gutxienez, eta, ahal dela, urbanizatu beharko da; horretarako, proiektua aurkeztu beharko da, eraikuntzako proiektuarekin batera, edota horretatik berezita.

c) Baimendutako gehieneko solairu-kopurua bi dira, beheko solairua ere barne hartuta; eta gehieneko garaiera 7 metro izango dira teilatu-hegalaren beheko kotaraino, eta 10 metro estalkiaren gailurreraino.

d) Fatxada-lerrotik atzera sartuta geratzen diren guneetatik partzelaren aurrealderaino eta edozein mugetaraino 3 metro utzi beharko dira gutxienez. Partzelaren itxitura-lerroa egiteko, metro bateko garaieraraino, fabrikazko basamentua erabiliko da, eta gainerako ataletan baina gehienez 2,20 metrora, landare-mintza edo elementu iragazkorak (hala nola, burdin hesiak, sareak, etab.) edota biak batera.

e) Eraikuntza-aprobetxamendua: Partzela bakoitzeko sabai eraikigarriaren 400 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera ezarri da, familia bakarrekoa edo bikoa izanda ere. Hala denean, erdisotoan izandako azalera ere %50 zenbatuko da.

g) Gehieneko hegalkinak 0,80 metrokoak izango dira, betiere, atzeraemanguneko zatiak gordetzen badira.

- Erabilera-baldintzak:

Berezkoa: familia bakarreko etxebizitzak (bakartuak edo bikiak) egiteko bizitegi-erabilera. Erabilera toleratuak: nekazaritzako pabiloia, eskulangintzako industria eta lantegiak, merkataritzako eta turismo-arloko lokalak (tabernak, jatetxeak), eta etxebizitzari atxikitako garaieak edo biltegiak.

- Estetika-baldintzak:

Askatasunez diseinatu eta osatuko da, hurrengo mugei helduta:

a) Materialak: Guztiz debekatuta daude plakazko estaldurak, zeinahi motatakoak direla ere; salbuespen bakarra harrizko estaldurak izango dira; aluminiozko zurajeak berezko kolorea izango du; bistako adreilua baimenduta dago, baina bakar-bakarrik kolore argikoa bada, eta adreilu satinatua izatekotan, edozein koloretan. Debeekatuta dago akaberak zuri koloreko edozein materialekin egitea.

b) Estalkiak: Estalkiek hegalak izango dituzte; eta teila arabiar gorria erabili beharko da. Nekazaritzako pabilioietan, bestelako materialak erabili ahal izango dira akaberetan, baina kolore gorrikkakoak izan beharko dute beti.

**70. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: BIASTERI OSTATUA**

**A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Arloa Biasteri ostatuaren instalazio multzoari dagokio; multzo horri Casablancako industrialdearen ondoko muturra gehitzen zaio, Industrialdearen indarreko Plan Partzialean ezarritako berdeguneak eta ia hutsik dagoen industria-partzelak osatutakoa, hain zuzen ere.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Hirigintza-helburua bikoitza da.

Alde batetik, Biasteri ostatuaren partzela Casablancako industrialdeak eta etorkizuneko Malpicako sektoreak osatutako etorkizuneko industrigunearen erdialdean kokatuko den hirugarren sektoreko ekipamendu-muin gisa sendotu eta bultzatu nahi da.

Bestalde, Casablancako industrialdearen eta Malpicako sektorearen arteko zuzeneko loturako zerbitzu-bide bat eratzea proiektatzen da. Bide horrek A-124 errepide orokorrarekin bi lotura bakarrik izango ditu, iparralde eta hegoaldeko muturretan. Aipatutako zerbitzu-bide hori 70. arean zehar dabil, eta Biasteri ostatura sartzeko bide bat aurreikusi da. Bide-proposamen hori Arabako Foru Aldundiaren Herrilan eta Garraio Sailak ezarritako irizpideei jarraiki planteatzen da.

Beraz, arloa osorik antolatu beharko da berrir, PERI bat eginenez. Horrek Casablancako lehengo industrialdeari dagokion aldearen

• ORDENANZAS URBANÍSTICAS:

- Condiciones edificatorias:

a) La tipología edificatoria permitida la será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada. En aquellos casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, deberá redactarse un Estudio de Detalle previamente a la edificación, para establecer los parámetros generales de ordenación.

b) Regirá como parcela mínima la catastral existente, y en caso de nueva creación por segregación de otra de mayor cabida, dicha parcela mínima será de 700 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares pareadas. La parcela tendrá un frente mínimo de 10 m a la vía pública, que será convenientemente urbanizada, presentándose el correspondiente proyecto, junto o separadamente del de construcción.

c) El número de plantas autorizado será de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m hasta la cota inferior del alero y 10 m a coronación de cubierta.

d) Los retranqueos serán de 3 m al frente de parcela y a cualquier lindero. La línea de cierre de parcela se ejecutará con un basamento de 1 m de altura de fábrica y el resto, hasta 2,20 máximo, con membrana vegetal o elementos permeables (rejillas, mallas, etc) o ambos.

e) Aprovechamiento edificatorio: superficie máxima de techo edificable de 400 m<sup>2</sup>.e. por parcela, sea ésta uni o bifamiliar, computando también, en su caso, al 50% la superficie de semisótano.

g) Vuelos máximos de 0,80 m, siempre que se respeten las franjas de retranqueo.

- Condiciones de uso:

Característico: residencial de vivienda unifamiliar (aislada o pareada). Usos tolerados: pabellón agrícola; industria artesanal y talleres; comercial y turístico (bares, restaurantes); y almacenes o garajes anexos a la vivienda.

- Condiciones de estética:

Se admite libertad de diseño y composición, con las siguientes limitaciones:

a) Materiales: Se prohíbe los aplacados, excepto de piedra; la carpintería de aluminio en su color y el ladrillo a cara vista de colores claros; y satinados en cualquier color. Quedan igualmente prohibidos los acabados en cualquier material de color blanco.

b) Cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones y acabadas con teja roja curva. En pabellones agrícolas pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 70: HOSTAL BIASTERI**

**A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

El área corresponde al conjunto de las instalaciones del Hostal Biasteri, al que se añade el extremo colindante del polígono Casablanca. Concretamente, la zona verde y una parcela industrial, que se encuentra casi vacía, previstas en el Plan Parcial vigente del Polígono.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El objetivo urbanístico es doble.

Por un lado se trata de consolidar y potenciar la parcela del Hostal Biasteri como núcleo de equipamiento terciario enclavado en el centro del futuro polo de desarrollo industrial constituido por el polígono de Casablanca y el futuro sector de Malpica.

Por otro lado se proyecta la configuración de un vial de servicio de conexión directa entre el polígono de Casablanca y el sector de Malpica con tan sólo dos enlaces, en los extremos Norte y Sur, con la carretera general A-124. Dicho vial de servicio recorre el Área 70 y se prevé un ramal de acceso al Hostal Biasteri. Esta propuesta vial se plantea siguiendo los criterios establecidos por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

Se deberá proceder, por tanto, a la reordenación integral del área mediante la elaboración de un PERI que modifique la ordenación



ordenazioa aldatuko du, eta Biasteri ostatuaren lurak hirigintzaren aldetik hirugarren sektoreko erabileren partzela gisa etorkizunean garatzea arautuko du.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Eremu erdigaratua berriro arautzea, Araudi Orokorren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

PERI, Urbanizazio-proiektua eta Konpentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektua idatzi, bideratu eta onestea. Izapide horrek Casablancako Industrialdearen indarreko Plan Partziala aldatzea ekarriko du.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak arloaren zuzeneko sustapena lankidetzeta-sistemaren bidez egin nahi izan ezan.

#### C) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 38.000 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirugarren sektoreko eta industriako lurzorua.

#### • ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

- Industria-partzela berriak:
  - . Gehieneko eraikuntza-okupazioa: 5.700 m<sup>2</sup>
  - . Gehieneko eraikigarritasuna: sabai eraikigarriaren 7.000 m<sup>2</sup>.
- Hirugarren sektoreko partzela berriak:
  - . Gehieneko eraikuntza-okupazioa: 6.000 m<sup>2</sup>
  - . Gehieneko eraikigarritasuna: sabai eraikigarriaren 12.000 m<sup>2</sup>.

#### • LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

II.4.3 planoaren banaketa adierazgarriaren arabera, zonifikazio xehetutakoak.

Hirugarren sektoreko lurzoruan baimen daitezkeen hirigintza-erabilera Araudi Orokorren 25. artikuluan hirugarren sektoreko eta ekoizpeneko erabilera arago agertzen diren guztiak izango dira.

#### • ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Eraikuntza-ordenazioa bidezko PERI ezarriko du, II.4.3 eta II.5.3 planoetan bildutako zonifikazio eta bide-egiturari buruzko irizpide orokorre zaiela.

#### • SARBIDEAK ETA APARKALEKUAK:

Partzela ezberdinetarako sarbideak II.4.3 eta II.5.3 planoetan zehaztutako zerbitzu-bideetatik jarriko dira, A-124 errepidetik datorren zuzeneko sarbidea epeertainera saihestuta.

Industrialdeetan sabai eraikigarriaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko, aparkaleku-plaza 1eko gutxieneko hornidura jarriko da; hirugarren sektoreko guneetan, aldiz, sabai eraikigarriaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko, 2 aparkaleku-plazako gutxieneko hornidura.

### 71. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: INDUSTRIA-PABILOI ISOLATUA

#### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

A-124 errepidearen ondoan dagoen industria-partzela, Biasteri ostatuaren alboan.

Partzela propioaren gaineko industria-eraikina dauka, errepidetik zuzeneko sarbidea daukana.

#### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Hirigintzaren ikuspuntutik, dauden instalazioak finkatu nahi dira; horretarako, hala denean, eraikinaren hazkundea arautzeko beharrezko baldintzak ezartzen dira.

Beraz, hirigintza arautzeko, aurreko arau subsidiarioen ordenantzei funtsean jaramon egingo dien mekanismo bat proposatzen da.

Gainera, etorkizunean sarbide-sistema aldatu beharra planteatzen da, A-124 errepidetik datorren zuzeneko sarbidea itxiz eta Casablancako industrialdearen eta Malpicako sektore berriaren artean aurreikusitako zerbitzu-bidetik sarbide berria izanez.

#### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Dauden industrialdeak hirigintzaren aldetik arautzea, Araudi Orokorren 19. artikuluko zehaztapenen arabera.

#### D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 6.600 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

de la parte correspondiente al antiguo polígono de Casablanca y regule el futuro desarrollo urbanístico de los terrenos del Hostal Biasteri como parcela de usos terciarios.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Reordenación de ámbito semidesarrollado, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Redacción, tramitación y aprobación de PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Cooperación. Esta tramitación implicará la Modificación del Plan Parcial vigente del Polígono de Casablanca.

Sistema de actuación por compensación, salvo que el Ayuntamiento desee acometer la promoción directa del área por el sistema de cooperación.

#### C) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 38.000 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Terciario e Industrial.

#### • APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Nuevas parcelas industriales:
  - . Ocupación edificatoria máxima: 5.700 m<sup>2</sup>
  - . Edificabilidad máxima: 7.000 m<sup>2</sup>t.e.
- Nuevas parcelas terciarias:
  - . Ocupación edificatoria máxima: 6.000 m<sup>2</sup>
  - . Edificabilidad máxima: 12.000 m<sup>2</sup>t.e.

#### • USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Según distribución indicativa de plano II.4.3, de zonificación pormenorizada.

Los usos urbanísticos autorizables en el suelo terciario serán todos los contemplados en el artículo 25 de la Normativa General para el uso denominado terciario productivo.

#### • ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

La ordenación edificatoria será establecida por el correspondiente PERI, ajustándose a los criterios generales de zonificación y estructura viaria contenida en los planos II.4.3 y II.5.3.

#### • ACCESOS Y APARCAMIENTO:

Los accesos a las diferentes parcelas se dispondrán desde los viales de servicio definidos en los planos II.4.3 y II.5.3, evitando, a medio plazo, el acceso directo desde la A-124.

En las zonas industriales se dispondrá una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t.e. y en las zonas terciarias una dotación mínima de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t.e.

### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 71: PABELLÓN INDUSTRIAL AISLADO

#### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Parcela industrial situada a pie de la A-124 junto al Hostal Biasteri.

Contiene un edificio industrial sobre parcela propia con acceso directo desde la carretera.

#### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de consolidar las instalaciones existentes estableciendo las condiciones necesarias para regular, en su caso, la posible ampliación de la edificación.

Se propone, por tanto, un mecanismo de regulación urbanística que sustancialmente respeta las ordenanzas de las normas subsidiarias precedentes.

Se plantea, además, la necesidad de modificar en el futuro el sistema de acceso, cerrando el acceso directo desde la A-124 y disponiendo un nuevo acceso desde el vial de servicio previsto entre el polígono de Casablanca y el nuevo sector de Malpica.

#### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regulación urbanística de las áreas industriales ya existentes con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

#### D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 6.600 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa.
- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:
  - Gehieneko okupazioa: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Gehieneko eraikigarritasuna: Sabai eraikigarriaren 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Gaur egungo 7.050 m<sup>2</sup>-ko partzelaren gainean egotzia.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:
  - Industria-lurzoru eraikigarria: 2.800 m<sup>2</sup>
  - Industria-lurzoru eraikiezina: 4.250 m<sup>2</sup>
- ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:
  - Dagoen eraikina gaur egungo eraikuntza-baldintzekin sendotuta geratzen da. Hala ere, handitzeak egin ahalko dira, betiere jaramon egiten bazaie II.5.3 planoan adierazitako kanpoko muga-lerrokadurei.
  - Mugekiko gutxieneko atzeraemanguneak 5 metrokoak izango dira.
  - Eraikuntza-profila BS+S1 izango da gehienez ere, teilatu-hegalerraino 9 metroko gehieneko garaiera izango dutela. Garaiera hori gaintu ahal izango da, hala eskatzen duten elementu bakunetan (siloak, kalapatxak, etab.). Partzelen sestra-arteko aldeak ezeztatze-ko erdisotoak eraikitzea baimenduko da, betiere gehieneko garaierari jaramon egiten bazaio.
  - Isuriek alde zuzenetik tratamendua behar dute, eta lizentziaren eskaeran aginduzkoa izango da hartutako konponbide teknikoak adieraztea. Prozedura berberari jarraitu beharko zaio oraingo isuriek kutsadura eragin ahal badute.
- URBANIZAZIOA, HORNIDURAK ETA LAGAPENAK:
  - Dagoen urbanizazioari eustea eta hobetzea.
  - II.5.3 planoan agertutako erabilera eta jabari publikoko lurzorua lagako da, urbanizatu ondoren.

## 72. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: CASABLANCAKO INDUSTRIALDEA

### A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

A-124 errepidearen bi aldeetan, Laguardiako udalerriko hegomendebaldeko muturrean, Logroñotik 3 km-ra, dauden lurrak barne hartzen ditu. Nahiko luzanga da, eta A-124 errepidearen ondo-ondotik doa, 1,7 km-ko luzera duela. Araba Garapen Agentzia, S.A. sozietateak industrialdea sustatu du eta jada guztiz urbanizatuta dago, industria-okupazioko prozesu aurreratuan sartuta dagoela.

A-124 errepidearen iparraldean dagoen aldea elkarri atxikitako pabiloi txikiak okupatzen dute, eta ia muga jo du. A-124 errepidearen hegoaldean dagoen aldea partzela propioaren gaineko enpresak hartzera bideratuta dago, eta okupazio-maila handia dauka. Enpresa garrantzitsuen industrialdearen iparraldeko muga dagoen Ramondin S.A. da.

### B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Indarreko Plan Partzialaren erregulazioaren arabera hirigintza-ordenazioa sendotzea, planifikatutako eremuko zati eta partzela batzuk izan ezik, hirigintza-kudeaketako eremu berrietan sartuko dira eta.

Izan ere, A-124 errepidearen ondoko lurretako batzuk errepidearen sistema orokorrean sartuko dira, Ramondin S.A. enpresaren industria-partzelako ipar-ekialdeko ertza barne.

Onetsitako Plan Partzialean A-124 errepidearekiko loturaren hegoaldean aurreikusitako ekipamendu-partzela 74. area izenarekin zehaztutako hirigintza-kudeaketako eremu berri batean sartzen da.

Azkenik, A-124 errepidearen ekialdean, Biasteri ostatuaren ondoan, dagoen Plan Partzialeko industria-partzela hirugarren sektoreko ekipamendu horri dagokion hirigintza-kudeaketako eremuan sartuko da (70. area).

Aldaketa horiek guztiak Arabako Foru Aldundiaren Herrilan eta Garraio Sailak agertutako bideak berriro antolatzeke irizpideei jarraiki planteatzen dira.

### C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Garapen-planeamendurekin jarraitzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera. Casablancako industrialdean indarrean dagoen Plan Partzialaren ordenazioa aplikatzea, hirigintza-kudeaketako beste arlo batzuetan sartutako eremuetan izan ezik; eremu horien hirigintza-erregulazio berriak horiei dagokien areen hirigintza-fitxei helduko die (70. eta 74. areak).

- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:
  - Ocupación máxima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>
  - Imputado sobre la parcela actual de 7.050 m<sup>2</sup>.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:
  - Industrial edificable: 2.800 m<sup>2</sup>
  - Industrial no edificable: 4.250 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA:
  - La edificación existente queda consolidada en sus condiciones actuales. No obstante, podrán realizarse ampliaciones, siempre que se respeten las alineaciones límite exteriores señaladas en el plano II.5.3.
  - Los retranqueos mínimos a linderos exteriores serán de 5 metros.
  - El perfil edificatorio máximo será de PB+1P con una altura máxima de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.
  - Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.
- URBANIZACIÓN, DOTACIONES Y CESIONES:
  - Mantenimiento y mejora de la urbanización existente.
  - Cesión, una vez urbanizado, del suelo de dominio y uso público señalado en el plano II.5.3.

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 72: POLÍGONO INDUSTRIAL CASABLANCA

### A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende terrenos situados a ambos lados de la carretera A-124 en el extremo SO del término municipal de Laguardia a 3 Km de Logroño. De forma sensiblemente alargada, se extiende en paralelo a la A-124 con una longitud de 1,7 km. El polígono ha sido promovido por Álava Agencia de Desarrollo y se encuentra ya totalmente urbanizado y en un avanzado proceso de ocupación industrial.

La parte situada al Norte de la A-124 se encuentra ocupada por pabellones adosados pequeños y está prácticamente colmatada. La parte situada al Sur de la A-124, destinada a la acogida de empresas sobre la parcela propia, presenta, así mismo, un alto grado de ocupación. La empresa de mayor entidad es Ramondin S.A. que ocupa el extremo Norte del polígono.

### B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación urbanística según la regulación del Plan Parcial vigente, con excepción de algunas partes y parcelas del ámbito planificado que son transferidos ahora a nuevos ámbitos de gestión urbanística.

Concretamente, parte de suelos colindantes con la A-124 se transfieren al sistema general de carreteras, incluyendo en esta transferencia el borde NE de la parcela industrial de la empresa Ramondin S.A.

La parcela de equipamiento prevista al Sur del enlace con la A-124 en el Plan Parcial aprobado se transfiere a un nuevo ámbito de gestión urbanística definido como Área 74.

Por último, la parcela industrial del Plan Parcial ubicada al Este de la carretera A-124, junto al Hostal Biasteri, se transfiere al ámbito de gestión urbanística correspondiente a este equipamiento terciario, Área 70.

Todos estos cambios se plantean siguiendo los criterios de reordenación viaria planteados por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

### C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Continuación del planeamiento de desarrollo, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General. Aplicación de la ordenación del Plan Parcial vigente en el Polígono de Casablanca, salvo en los ámbitos ahora transferidos a otras áreas de gestión urbanística y cuya nueva regulación urbanística se remite a las fichas urbanísticas de las áreas correspondientes (Áreas 70 y 74).

## D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 296.200 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Industriakoa.
- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:

Indarreko Plan Partzialaren eta zonifikazio xehekatua II.4.3 planoaren arabera, erabilera-banaketa.

• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA, URBANIZAZIOA ETA HORNIDURA-EKIPAMENDUA: Onetsitako Plan Partzialaren eta Urbanizazio-Proiektuaren arabera.

**73. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: MALPICAKO INDUSTRI SEKTORE BERRIA**

## A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Sektore honek A-124 errepidearen ipar-ekialdean, Biasteri ostatuaren eta Oionera doan A-3.226 errepideko bidegurutzaren artean dauden lurak barne hartzen ditu.

Angeluzuzen luze baten forma duen eremu laua da, 1 km -ko luzera eta 300 m-ko batez besteko zabalera dituena.

Ez dauka eraikinik. Orain dela gutxi landatutako mahastiek okupatutako aldean dago.

## B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA

Eskualde-mailako ekonomia-jardueren industrialde berria sortzea proposatzen da, jada muga jo duen Casablancako industrialdearen eta Lantziegoko Carrascaleko industrialde berriaren etorkizuneko zabalkunde gisa, Logroñoko industria- ingurunean zerbitzua emateko. Araba Garapen Agentzia, S.A. sozietateak horren garapena gauzatzen du gaur egun.

Ordenazio adierazgarri bat agertzen da. Ordenazio hori bidezko Plan Partzialaren bidez garatu beharko da.

Ordenazio-irizpide gisa, partzelak bi aldeetan izango dituen barne-zerbitzuko bide handia sortzea ezarri da. Bide hori A-3.226 errepidetik abiatzen da, sektorean zehar dabil eta Casablancako industrialderaino heltzen da.

Beraz, A-124 errepideari hegoaldeko lotzeko puntu bat planteatzen da Casablancako industrialdearen gaur egungo errotondan, eta beste bat, A-124 errepideari iparraldetik lotzeko, A-3.226 errepidearen bidez, Arabako Foru Aldundiaren Herrilan eta Garraio Sailak iradokitako bide-eskemari jarraiki.

## C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Birpartzelazioko edo Konpentsazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Konpentsazioko jarduketa-sistema erabiliko da, baina Udalak lankidetzeta-sistema aplikatu ahal izango du, erabaki bidez komenigarritzat jotzen badu sektorearen garapena ekimen publikokoa izateko.

## D) SEKTORERAKO HIRIGINTZA-ARAUTEGIA

- AZALERA: 310.000 m<sup>2</sup>. Plan Partzialak zehaztasun handiagoz ezarri beharreko inguruko neurketa.
- SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.
- KALIFIKAZIOA: Industriakoa.
- PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:

## - ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:

. Gehieneko okupazioa: Solairuko 0,40 m<sup>2</sup> eraikigarri/m<sup>2</sup>

. Gehieneko eraikigarritasuna: Sabai eraikigarriaren 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: II.4.3 planoan Plan Partzialean zehaztu beharreko ordenazio adierazgarria planteatzen da.

## - ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:

Ordenazioa bidezko Plan Partzialak ezarritakoa izango da.

II.4.3 eta II.5.3 planoetan industrialdearen balizko eraketari buruzko gidalero adierazgarri batzuk ematen dira.

Planeamenduko araudian eskatutako hornidura-aurreikuspenak ezarriko dira.

## D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 296.200 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Distribución de usos según Plan Parcial vigente y plano II.4.3 de zonificación pormenorizada.

• ORDENACIÓN EDIFICATORIA, URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DOTACIONAL: Según Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

**FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 73: NUEVO SECTOR INDUSTRIAL MALPICA**

## A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Este sector comprende los terrenos situados al NE de la carretera A-124 entre el Hostal Biasteri y el cruce de la carretera A-3.226 a Oyón.

Se trata de una extensión sensiblemente llana de forma sensiblemente rectangular alargada, de 1 km de longitud y 300 metros de anchura media.

No presenta ninguna edificación. Se encuentra en parte ocupada por viñedos de reciente implantación.

## B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone la creación de un nuevo polígono de actividades económicas de carácter comarcal, de servicio a la periferia industrial de Logroño como futura área de expansión del polígono de Casablanca, ya colmatado, y del nuevo polígono del Carrascal, en Lanciego, cuyo desarrollo acomete Álava Agencia de Desarrollo en la actualidad.

Se plantea una ordenación de carácter indicativo que deberá ser desarrollada por el correspondiente Plan Parcial.

Como criterio de ordenación se dispone la creación de un gran vial de servicio interior, con parcelas a ambos lados, que partiendo de la carretera A-3.226 recorre el sector y conecta con el polígono de Casablanca.

Se plantea, por tanto, un primer punto de conexión Sur con la A-124 en la actual rotonda del polígono de Casablanca y un segundo punto de conexión Norte con la A-124 a través de la A-3.226, siguiendo el esquema viario sugerido por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

## C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbanístico mediante la redacción, tramitación y aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, aunque el Ayuntamiento podrá adoptar el sistema de cooperación si, mediante acuerdo, entiende conveniente que el desarrollo del sector sea de iniciativa pública.

## D) NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR

- SUPERFICIE: 310.000 m<sup>2</sup>. Medición aproximada a establecer con mayor precisión en el Plan Parcial.
- CLASIFICACIÓN: Suelo urbanizable.
- CALIFICACIÓN: Industrial.
- CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

## - APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

. Ocupación máxima: 0,40 m<sup>2</sup> edificables en planta/m<sup>2</sup>

. Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup> de techo edificable/m<sup>2</sup>

- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: En el plano II.4.3 se plantea una ordenación orientativa a definir en el Plan Parcial.

## - ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

La ordenación será establecida por el correspondiente Plan Parcial.

En los planos II.4.3 y II.5.3 se facilitan unas pautas orientativas sobre la posible configuración del polígono.

Se dispondrán todas las previsiones dotacionales exigidas en el reglamento de planeamiento.

**- BIDE-SAREA ETA APARKALEKUA:**

Kanpoko loturak gautzeko bideak erabilera eta jabari publikokoak izango dira. Aparkalekuen hornidurak gutxieneko estandarra bete beharko du, hau da, sabai eraikigarriaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko plaza bat.

Bide-sarearen diseinua adierazgarria da, bere behin betiko eraketa Arabako Foru Aldundiaren onespeneraren mende jarriko dela.

- URBANIZATZEA: Sektore osoa barne hartzen duen urbanizazio-proiektua idatziko da.

**- LAGAPENAK:**

Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.

Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den lurzorua (urbanizatu ondoren) eta lege ezarritako hornidura-lurrak doan lagako dira.

**74. AREAREN HIRIGINTZA-FITXA: CASABLANCA HEGOALDERAKO BIDEAK BERRIRO ORDENATZEA****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

Casablancako Plan Partzialak A-124 errepidearekiko loturaren hegoaldean aurreikusitako ekipamendu-partzela A-124 errepidearen ondoan, Ebro ibaiaren ezkerrean, hain zuen ere, dauden 19. poligonoko 307 eta 308 zenbakiko partzelei lotzean eratutako gunea; aipatutako 307 eta 308 zenbakiko partzelak hiri-lurzoru gisa sailkatu behar dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspena behin betiko onesten duen 1273/2002 Foru Agindua betez.

307 eta 308 zenbakiko partzeletan industria-eraikin zaharkitu bat dago.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Casablancako Plan Partzialaren hornidura-partzela eta 307 eta 308 zenbakiko partzelak hirigintza-kudeaketako unitate berean gehitzea planteatzen da, partzela ezberdinetarako bide-sarbideen koka-pena sistematizatze asmoz, horrela A-124 errepide orokorrerako zuzeneko sarbideak kendu ahal izango direla.

Casablancako industrialdearen hornidura-partzelan egoitza bat eraikitzea aurreikusi da.

Inguruabar hori eta 307 eta 308 zenbakiko partzelak Ebro ibaiaren ondoan kokatuta daudela kontuan hartuta, 74. area osoa hornidura, hirugarren sektore eta komunitate-ekipamenduko erabileretara bideratzearen komenigarritasuna planteatzen da.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Eremu erdigaratu berri arautzea, Araudi Orokorraren 19. artikularen zehaztapenen arabera.

PERI, Urbanizazio-proiektua eta Konpentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektua idatzi, bideratu eta onestea. Izapide horrek Casablancako Industrialdearen indarreko Plan Partziala aldatzea ekarriko du.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak arloaren zuzeneko sustapena lankidetzaren bidez egin nahi izan ezan.

**D) HIRIGINTZA-ARAUTEGIA**

• AZALERA: 17.500 m<sup>2</sup>.

• SAILKAPENA: Hiri-lurzorua.

• KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Hirugarren sektorekoa.

**• ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:**

- Gehieneko okupazioa: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Gehieneko eraikigarritasuna: sabai eraikigarriaren 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**• LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK:**

II.4.3 planoaren banaketa adierazgarriaren arabera, zonifikazio xehekatukoak.

Hirugarren sektoreko lurzoruan baimen daitezkeen hirigintza-erabilera Araudi Orokorraren 25. artikuluan hirugarren sektoreko eta ekoizpeneko erabilerarako agertzen diren guztiak izango dira.

**• ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA:**

Eraikuntza-ordenazioa bidezko PERI ezarriko du, II.4.3 eta II.5.3 planoetan bildutako zonifikazio eta bide-egiturari buruzko irizpide orokorre lotuko zaiela.

**• URBANIZAZIOA ETA HORNIDURAK:**

Partzela ezberdinetarako sarbideak II.4.3 eta II.5.3 planoetan zehaztutako zerbitzu-bideetatik jarriko dira, A-124 errepidetik datorren zuzeneko sarbidea epe ertainera saihestuta.

Gutxienez aparkaleku-plaza 2 hornitu beharko da, sabai eraikigarriaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

**- RED VIARIA Y APARCAMIENTO:**

Los viales a través de las cuales se resuelven las conexiones exteriores serán de uso y dominio público. La dotación de aparcamiento deberá cumplir el estándar mínimo de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>.e.

El diseño de la red viaria es de carácter orientativo, debiendo someterse su configuración definitiva a la conformidad del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

- URBANIZACIÓN: Se redactará un proyecto de urbanización que abarque todo el Sector.

**- CESIONES:**

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, una vez debidamente urbanizado, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

**FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA NÚMERO 74: REORDENACIÓN ACCESOS A CASABLANCA SUR****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Zona constituida por la agregación de la parcela de equipamiento prevista en el Plan Parcial de Casablanca al Sur del enlace con la A-124 y las parcelas catastrales 307 y 308 del polígono 19, enclavadas junto a la carretera A-124 en la margen izquierda del Río Ebro, parcelas que deben clasificarse como suelo urbano en cumplimiento de la Orden Foral 1273/2002 de aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS.

En las parcelas 307 y 308 existe un edificio industrial obsoleto.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se plantea la agregación de la parcela dotacional del Plan Parcial de Casablanca con las parcelas 307 y 308 en una misma unidad de gestión urbanística con la finalidad de sistematizar la disposición de los accesos viarios a las diferentes parcelas de forma que se supriman los accesos directos a la carretera general A-124.

En la parcela dotacional del polígono de Casablanca se prevé la construcción de una residencia.

Atendiendo a esta circunstancia y a la localización estratégica junto al Ebro de las parcelas 307 y 308, se plantea la conveniencia de destinar la totalidad del Área 74 a usos dotacionales, terciarios y de equipamiento comunitario.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Reordenación de ámbito semidesarrollado, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la Normativa General.

Redacción, tramitación y aprobación de PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Cooperación. Esta tramitación implicará la Modificación del Plan Parcial vigente del Polígono de Casablanca.

Sistema de actuación por compensación, salvo que el Ayuntamiento desee acometer la promoción directa del área por el sistema de cooperación.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

• SUPERFICIE: 17.500 m<sup>2</sup>.

• CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

• CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Terciario.

**• APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:**

- Ocupación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>.e./m<sup>2</sup>

**• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:**

Según distribución indicativa de plano II.4.3, de zonificación pormenorizada.

Los usos urbanísticos autorizables en el suelo terciario serán todos los contemplados en el artículo 25 de la Normativa General para el uso denominado terciario productivo.

**• ORDENACIÓN EDIFICATORIA:**

La ordenación edificatoria será establecida por el correspondiente PERI, ajustándose a los criterios generales de zonificación y estructura viaria contenida en los planos II.4.3 y II.5.3.

**• URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:**

Los accesos a las diferentes parcelas se dispondrán desde los viales de servicio definidos en los planos II.4.3 y II.5.3, evitando, a medio plazo, el acceso directo desde la A-124.

Se dispondrá una dotación mínima de aparcamiento de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>.e.

**80. SEKTOREAREN HIRIGINTZA-FITXA: GOLFEKO URBANIZAZIO BERRIA****A) MUGAPENA ETA GAUR EGUNGO EGOERA**

110 Ha-ko lur-eremua hartzen du; lur horiek Kantabriako mendilerroaren ondotik doan bidearen eta +700 m-ko kota altimetricoaren artean daude, San Julián eta San Ginés erreken laster altuen artean.

%10etik %25era arteko maldak dituzten lurzoruei dagokie. Lur horietan laboreak landatzen dira eta ez dago inolako eraikinik.

**B) HIRIGINTZAKO ORDENAZIOAREN PROPOSAMENA**

Golf eremuak, kirol-klubak, ostalaritzako zentroak eta dentsitate txikiko bizitegitarako urbanizazioak osatutako konplexua sortzea proposatzen da. Proiektu hori elementu bultzatzailea izan daiteke Laguardiako hirugarren sektorearen garapenerako eta Arabako Errioxaren Funtzio-arlorako, paisaia, klima, ardo eta ondare historiko-artistikoan oinarritutako turismoa erakartzeko ohiko faktoreak baloratzeko ekintza osagarri gisa.

Arauen agirian proposatutako ordenazioa soilik adierazgarria da. Ordenazio hori behin betiko ezarri beharko da bidezko Plan Partzialaren bidez.

**C) HIRIGINTZA KUDEATU ETA ARAUTZEKO PROZESUA**

Area horiek hirigintzaren aldetik garatzea, Plan Partziala, Urbanizazio-proiektua eta Konpentsazioko edo Birpartzelazioko Proiektua idatziz, bideratuz eta onetsiz.

Jarduketa-sistema konpentsaziokoa izango da, Udalak sektorearen sustapen publikoa bultzatzeko lankidetzeta-sistema hartu ezean.

**D) SEKTORERAKO HIRIGINTZA-ARAUETEGIA**

- AZALERA: 1.100.000 m<sup>2</sup>.
- SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarria.
- KALIFIKAZIOA ETA ERABILERA OROKORRA: Komunitate-ekipamendua, hirugarren sektorekoa eta dentsitate txikiko bizitegi-zona.

**• PLAN PARTZIALA IDAZTEA GIDATU BEHAR DUTEN IRIZPIDEAK:**

- ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA:
  - . Komunitate-ekipamendua: Kirol-kluba eta golf eremua.
- Solairuko gehieneko azalera eraikigarria: 2.500 m<sup>2</sup>
- Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: Sabai eraikigarriaren 5.000 m<sup>2</sup>
  - . Hirugarren sektoreko instalazioak: Hoteleko konplexua.
  - Hoteleko esparruaren gehieneko azalera gordina: 50.000 m<sup>2</sup>
  - Solairuko gehieneko azalera eraikigarria: 8.000 m<sup>2</sup>
  - Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: Sabai eraikigarriaren 15.000 m<sup>2</sup>
  - . Dentsitate txikiko bizitegitarako urbanizazioa.
  - Bizitegitarako partzelen gehieneko kopurua: 100 partzela
  - Etxebizitzaren gehieneko kopurua: 100 etxebizitza
  - Bizitegitarako partzela pribatuetarako lurzoruen gehieneko azalera gordina: 250.000 m<sup>2</sup>
  - Solairuko bizitegitarako gehieneko okupazio-azalera: 15.000 m<sup>2</sup>
  - Bizitegitarako sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: Sabai eraikigarriaren 25.000 m<sup>2</sup>
  - LURZORUAREN ERABILERA XEHATUAK: Plan Partzialean ezarri beharreko banaketa adierazgarria.
    - . Hirugarren sektoreko lurzoru eraikigarria (Hoteleko konplexua): 8.000 m<sup>2</sup>
    - . Hirugarren sektoreko lurzoru eraikiezina (Hoteleko konplexua): 32.000 m<sup>2</sup>
    - . Komunitate-ekipamendu eraikigarria (Kirol-kluba): 5.000 m<sup>2</sup>
    - . Komunitate-ekipamendu eraikiezina (Golf eremua): 775.000 m<sup>2</sup>
    - . Dentsitate txikiko bizitegitarako partzelak: 180.000 m<sup>2</sup>
    - . Hornidura-partzelak: 20.000 m<sup>2</sup>
    - . Bide-sarea eta aparkaleku-espazioak: 30.000 m<sup>2</sup>
    - . Berdegu1neak: 50.000 m<sup>2</sup>
  - ERAIKUNTZA-ORDENAZIOA: Plan Partzialak ezarriko du, hurrengo parametro orokorre jarraiki:
    - . Kirol-kluba: Gehieneko eraikuntza-profila: BS+2. 9 metro.

**FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR NÚMERO 80: NUEVA URBANIZACIÓN DE GOLF****A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

Comprende una amplia extensión de terreno, de 110 Has. de superficie enclavada entre el camino que discurre al pie de la Sierra de Cantabria y la cota altimétrica +700 m, entre los cursos altos de los arroyos de San Julián y San Ginés.

Corresponde a suelos con pendientes del 10 al 25%, destinados a cereal y sin ninguna edificación.

**B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se propone la creación de un complejo compuesto por campo de golf, club deportivo, centro hostelero y urbanización residencial de baja densidad. Esta operación puede constituir un elemento tractor para el desarrollo del terciario de Laguardia y el conjunto del Área Funcional de la Rioja Alavesa, como intervención complementaria para la valoración de los factores tradicionales de atracción turística basados en el paisaje, el clima, el vino y el patrimonio histórico-artístico.

La ordenación planteada en el documento de las Normas es de carácter indicativo debiendo ser establecida con carácter definitivo mediante el correspondiente Plan Parcial.

**C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

Nuevo desarrollo urbanístico a ordenar mediante la redacción, tramitación y aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación, salvo que el Ayuntamiento adopte el sistema de cooperación para proceder a la promoción del sector por iniciativa pública.

**D) NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SECTOR**

- SUPERFICIE: 1.100.000 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Equipamiento comunitario, terciario y residencial de baja densidad.

**• CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL:**

- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:
  - . Equipamiento comunitario: Club deportivo y campo de golf.
  - Superficie máxima edificable en planta: 2.500 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificable: 5.000 m<sup>2</sup>t.e.
  - . Instalaciones terciarias: Complejo hotelero.
  - Superficie máxima bruta del recinto hotelero: 50.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima edificable en planta: 8.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificable: 15.000 m<sup>2</sup>t.e.
  - . Urbanización residencial de baja densidad.
  - Número máximo de parcelas residenciales 100 parcelas
  - Número máximo de viviendas: 100 viviendas
  - Superficie máxima bruta del suelo destinado a parcelas privadas residenciales: 250.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de ocupación residencial en planta: 15.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificable residencial: 25.000 m<sup>2</sup>t.e.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO: Reparto orientativo a fijar en el correspondiente Plan Parcial.
  - . Terciario edificable (Complejo hotelero): 8.000 m<sup>2</sup>
  - . Terciario no edificable (Complejo hotelero): 32.000 m<sup>2</sup>
  - . Equipamiento comunitario edificable (Club deportivo): 5.000 m<sup>2</sup>
  - . Equipamiento comunitario no edificable (Campo de golf): 775.000 m<sup>2</sup>
  - . Parcelas residenciales de baja densidad: 180.000 m<sup>2</sup>
  - . Parcelas dotacionales. 20.000 m<sup>2</sup>
  - . Red viaria y espacios de aparcamiento: 30.000 m<sup>2</sup>
  - . Zonas verdes: 50.000 m<sup>2</sup>
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA: Será establecida por el Plan Parcial con los siguientes parámetros generales:
  - . Club deportivo: Perfil edificatorio máximo: PB+2P. 9 metros.

. Hirugarren sektoreko instalazioak: Gehieneko eraikuntza-profila: BS+4. 18 metro.  
 . Bizitegitarako eraikina: - Eraikuntza-tipologiak.  
 . Familia bakarreko edo biko etxebizitzak, partzela bakartuaren gainean.  
 . Etxebizitza binatuak edo elkarri atxikiak (8 etxebizitza, gehienez)  
 . Etxebizitzak bloke bakartuan (8 etxebizitza, gehienez)  
 - Kasu guztietan BS+2 (9 metro) gehieneko eraikuntza-profila errespetatuko da, baita 1.000 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko partzela ere.  
 - URBANIZATZEA:  
 Sektoreari dagokion urbanizazioa sektore osoan egingo da, sare orokorre lotzeko beharrezkoak diren sarbideak eta kanpoko azpiegitura-hartuneak barne.

Baterako Urbanizazio-proiektua egingo da sektore osoarako. Bertan zerbitzu-hartuneen erabakia, bide-sarbideen eta aparkalekuko barneko horniduren erabilgarritasuna, sektoreko instalazio guztietarako beharizan hidraulikoak hornitzeko behar beste baliabide izatea, eta urak hustu eta isuriak arazteko sistema justifikatu behar dira.

- LAGAPENAK:  
 Indarreko legeriak ezartzen duen aprobetxamendu-lagapenak egingo dira.  
 Erabilera eta jabari publikoetarako erabiliko den lurzorua (urbanizatu ondoren) eta legez ezarritako hornidura-lurrak doan lagako dira.

- UR IBILGUETARAINOKO ATZERAPENAK:  
 Ertzak Antolatzeke LAParen xedapenak betetzeko, 15 m-ko eraikitze-atzerapena utziko da, eta urbanizazioan ere atzerapena utziko da, 5 m-koa. Sektorea zeharkatzen duten San Ginés eta San Julián errekaen ubideetaino.

## HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4.705

**638/2004 FORU AGINDUA, uztailaren 7koa, Basoak Onik Zaindu, Hobetu eta Hedatzeko Laguntzen Planean araututako laguntzak eskuratu ahal izateko eskabideak aurkezteko epea zehazten da, hain zuzen, 2004ko urriaren 1etik 2005eko martxoaren 15era arte.**

Diputatuaren Kontseiluaren apirilaren 27ko 34/2004 Foru Dekretuak, Basoak Onik Zaindu, Hobetu eta Hedatzeko Laguntzen Plana onartu zuenak, Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 1. paragrafoan xedatzen duenaren arabera, Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuari ahalmena ematen zaio aipatutako foru dekretua garatu eta aplikatzeko beharrezko den xedapen oro emateko, bai eta, beste ahalmen batzuen artean, aipatutako planean arautzen diren laguntzak eskuratu ahal izateko eskabideak aurkezteko epea zehazteko ere.

Plan horretako 33. artikulua arabera, mendi publiko zein pribatuaren diren inbertsioetarako edo jarduketetarako laguntzen eskabideak diruz lagundu beharrek lursailari dagokion Eskualdeko Nekazaritza Bulegoan (ENB) aurkeztuko dira. Mugatzeko, mugarrizeko, antolatzeke, plan teknikoetarako eta itxituretarako dirulaguntzen eskaerak Arabako Foru Aldundiko Mendi Zerbitzuko bulegoetan aurkeztuko dira.

Basoko lanak aldi jakin batzuetan egiten direla kontuan harturik, dirulaguntzak eskatzeko aldia 2004ko urtarrilaren 1etik 2005eko martxoaren 15era arte ezarri da.

Horregatik guztiagatik, aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

### XEDATU DUT:

BAKARRA.- Epe bakarra zehazten da, hain zuzen, 2004ko urriaren 1etik 2005eko martxoaren 15era arte, Diputatuaren Kontseiluak apirilaren 27ko 34/2004 Foru Dekretuaren bidez onartu zuen Basoak Onik Zaindu, Hobetu eta Hedatzeko Laguntzen Planean araututako laguntzak eskuratu ahal izateko eskabideak aurkezteko.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko uztailaren 7a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

. Instalaciones terciarias: Perfil edificatorio máximo: PB+4P. 18 metros.  
 . Edificación residencial: - Tipologías edificatorias.  
 . Viviendas uni o bifamiliar sobre parcela aislada.

. Viviendas pareadas o adosadas (hasta 8 viviendas)

. Viviendas en bloque aislado (hasta 8 viviendas)

- En todos los casos se respetará el perfil edificatorio máximo de PB+2P. 9 metros y una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

- URBANIZACIÓN:

Se realizará la urbanización correspondiente al sector en su totalidad, incluyendo los accesos y acometidas infraestructurales exteriores que resulten precisos hasta conectar con las redes generales.

Se elaborará un Proyecto de Urbanización unitario para el conjunto del sector en el que se justifiquen la resolución de las acometidas de servicios, la disponibilidad de accesos viarios y dotaciones internas de aparcamiento, la disponibilidad de recursos suficientes para el abastecimiento de las necesidades hidráulicas del conjunto de las instalaciones del sector y el sistema de evacuación de aguas y depuración de vertidos.

- CESIONES:

Se efectuarán las cesiones de aprovechamiento que establece la legalidad vigente.

Se cederá gratuitamente, una vez debidamente urbanizado, el suelo destinado a uso y dominio público y los terrenos dotacionales legalmente establecidos.

- RETIROS A CURSO DE AGUA:

En cumplimiento de las disposiciones del PTS de Ordenación de Márgenes se respetará un retiro edificatorio de 15 m y un retiro de urbanización de 5 m de los cauces de los arroyos de San Ginés y San Julián que transcurren por los lindes del Sector.

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4.705

**ORDEN FORAL 638/2004, de 7 de julio, por la que se fija el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a las ayudas reguladas en el Plan de Ayudas para el mantenimiento, mejora y desarrollo de los bosques, en el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2004 y el 15 de marzo de 2005.**

El apartado 1 de la Disposición Adicional Primera del Decreto Foral 34/2004, del Consejo de Diputados de 27 de abril, que aprobó el Plan de Ayudas para el mantenimiento, mejora y desarrollo de los bosques faculta al Diputado Foral de Urbanismo y Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del citado Decreto Foral y, en concreto, entre otras facultades, para fijar los plazos de presentación de solicitudes para acogerse a las ayudas reguladas en el mismo.

Conforme al artículo 33 del mencionado Plan, las solicitudes de ayuda, tanto se trate de inversiones o actuaciones en montes públicos como privados, deberán presentarse ante la Oficina Comarcal Agraria (OCA) correspondiente al lugar donde se encuentre el terreno objeto de la solicitud de ayuda. En el caso de solicitudes de ayuda para deslindes, amojonamiento, ordenaciones, planes técnicos y cierres, se podrán presentar también en las Oficinas del Servicio de Montes de la Diputación Foral de Álava.

Teniendo en cuenta las características temporales de la mayor parte de los trabajos forestales, el período de presentación de las ayudas debe establecerse desde el 1 de octubre de 2004 y el 15 de marzo de 2005.

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

### DISPONGO:

ÚNICO.- Fijar el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a las ayudas reguladas en el Plan de Ayudas para el mantenimiento, mejora y desarrollo de los bosques, aprobado por Decreto Foral 34/2004, del Consejo de Diputados de 27 de abril, en el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2004 y el 15 de marzo de 2005.

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de julio de 2004.- El Diputado Foral de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

## HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4.743

654/2004 FORU AGINDUA, uztailaren 9koa, Murgiko (Zuia) 7 poligono 85-A lurzatian telefonia mugikorreko oinarritzko estazio bat jartzeko baimenaren espedienteari buruzkoa.

## AURREKARIAK

Lehenengo.- Vodafone SAK Zuiako Udalari baimena eskatu zion Murgiko (Zuia) 7 poligono 85-A lurzatian telefonia mugikorreko oinarritzko estazio bat jartzeko. Lurzati horrek nekazaritzako eta abeltzaintzako gune kalifikazioa du eta urbanizaezin sailkapena.

Bigarrena.- Hirigintza Kudeaketarako Arautegiak 44. artikuluan xedatzen duen baimen-izapidea betetzeko, Zuiako Udalak espedientea helarazi zigun baimen-eskariari buruzko aldeko txostenarekin batera. Horretaz gain, erabileraren publikoko izaera eman zien aipatutako obrei.

## ZUZENBIDE OINARRIAK

Lehen.- Diputatu nagusiaren uztailaren 9ko 127/2003 Foru Dekretuaren arabera, sail honek eskumena du aztergai den espediente honi buruz ebazteko.

Bigarrena.- Lurzoruaren erregimenari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/98 Legearen 20.1 artikulua xedatzen duenez, lurzoru urbanizaezinean baimendu egin daitezke interes publikoko jarduketara bereziak, baldin eta artikulua horretako 1. paragrafoan aurrez ikusi diren egoerak biltzen ez direla justifikatzen bada. Baimena emateko prozedura Hirigintza Kudeaketarako Arautegiaren 44.2 artikuluan arautzen da. Horren arabera, ebazteko eskumena duen organoak hasierako onarpena eman behar du lehenengo, eta gero jendaurrean jarri behar da, 15 egun, eskatutako baimenari buruzko behin betiko ebazpena eman aurretik.

2004ko maiatzaren 31n espedienteari hasierako onarpena ematen zion foru agindua eman eta Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALERA bidali zen argitaratu izan zedin. Aldizkari horretan 2004ko ekainaren 14an (67 zenbakia) argitaratu zen. Halaber, espediente horren aurkako erreklamazioak aurkezteko araututako 15 egunetan ez zen inongo alegaziorik aurkeztu.

Aztertzen ari garen kasuan, onura publikoa edo gizarte interesa Telekomunikazioak Antolatzeko abenduaren 18ko 31/1987 Legearen 1.2 artikuluan ezarritakoaren haritik dator. Bertan ezartzen denez, "telekomunikazioko zerbitzu zibilek telekomunikazioko behar publiko eta pribatuak asetzea dute helburutzat, ezarritako helburuak lortzeko teknikari eta kalitateari dagokienez ezaugarri egokiak dituzten baliabideen multzo homogeneo batez baliatuz".

Telefonia mugikorraren instalazioaren berezko ezaugarriak direla-eta, landa eremuan kokatu behar da —lurraldean barrena antena sare bat jarri behar da hedadura egokia eskaintzeko—.

Horregatik guztiagatik, dagozkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

## XEDATU DUT:

Lehen.- Hirigintza Kudeaketarako Arautegiak 44.2 artikuluan jasotako baimena zion Murgiko (Zuia) 7 poligono 85-A lurzatian telefonia mugikorreko oinarritzko estazio bat jartzeko, Vodafone SAK sustatutako espedientearen arabera. Instalazio hori lurzoru urbanizaezinen sailkapena eta nekazaritzako babesgune urbanizaezinen kalifikazioa duen lurzoruaren eraikiko da.

Bigarren.- Baimen honek ez du kentzen proiektua gauzatu aurretik legeak agintzen duen udal baimena eskuratu beharra, eta ez du udal erabaki hau edo bestea hartzera behartzen ere.

Hirugarren.- Aurretiatzko baimenak ez du administrazio-bidea amaizten, ezta horrek aurrera egin dezan eragozten ere. Beraz, ez dago haren aurkako errekurtsorik aurkezterik; Zuiako Udalak, dagokien egintza administratiboa emateko eskumena duen organoa den aldetik, baimena emateko edo ukatzeko ebazpena ematen duen arte. Orduan aurkeztu ahal izango da ebazpen horren aurkako errekurtsioa.

Denek jakin dezaten ematen da aditzera.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko uztailaren 9a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIIVILLA.

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4.743

ORDEN FORAL 654/2004, de 9 de julio, en relación con el expediente de autorización para la instalación de una estación base para telefonía móvil en la parcela 85-A, polígono 7, de Murguía, municipio de Zuia.

## ANTECEDENTES

Primero.- Vodafone, S.A. solicitó ante el Ayuntamiento de Zuia licencia para la instalación de una estación base para telefonía móvil en la parcela 85-A, polígono 7, de Murguía, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como "zona agrícola-agropecuaria".

Segundo.- El Ayuntamiento de Zuia remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, informando favorablemente la solicitud de licencia y otorgando a las obras el carácter de utilidad pública.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Diputado General número 127/2003, de 9 de julio.

Segundo.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, podrán autorizarse en suelo no urbanizable actuaciones específicas de interés público previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo. El procedimiento autorizador se regula en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, consistente en la aprobación inicial por el órgano competente para resolver y en el sometimiento a información pública durante 15 días, antes de adoptar la resolución definitiva acerca de la autorización instada.

Con fecha 31 de mayo de 2004 se dictó Orden Foral por la que se aprobaba inicialmente el expediente, remitiéndose para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, hecho que tuvo lugar en el número 67 de 14 de junio de 2004, sin que durante el plazo de 15 días habilitado se haya presentado alegación alguna.

La utilidad pública o interés social en el supuesto examinado viene dado por lo dispuesto en el artículo 1.2 de la Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, que establece que "los servicios civiles de telecomunicación tienen por objeto la satisfacción de las necesidades públicas y privadas de telecomunicación mediante un conjunto homogéneo de medios con unas características técnicas y de calidad adecuadas a los objetivos fijados".

La necesidad del emplazamiento en el medio rural viene determinada por las características propias de la telefonía móvil que precisa de una red de antenas a lo largo del territorio para ofrecer la cobertura adecuada.

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

## DISPONGO:

Primero.- Otorgar la autorización prevista en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para la instalación de una estación base para telefonía móvil en la parcela 85-A, polígono 7 de Murguía, municipio de Zuia, en terreno clasificado como suelo no urbanizable y calificado como zona agrícola-agropecuaria, según expediente promovido por Vodafone, S.A.

Segundo.- La presente autorización 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 autorización previa 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 Zuia, en calidad de Órgano competente para dictar el acto administrativo que proceda.

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 9 de julio de 2004.- El Diputado Foral de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIIVILLA.


**ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA  
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**


## Udalak

## AMURRIO

4.949

## Ediktua

Nik, Pablo R. Isasi Agirre jaunak, Amurrioko Udaleko (Araba) alkate-lehendakariak, ondorengo

JAKINARAZTEN DUT: Udalbatzak, 2004ko uztailaren 22ko bilkuran, Haurtzaindegi Zerbitzua (0-2 urtekoak) Emateagatik Ordaindu Beharreko Tasa arautzen duen Zerga Ordenantzaren (7 zenbakia) 9. Eranskina indargabetzea onartu zuen. Halababer, hasierako onarpena eman zion Haurtzaindegi Zerbitzua (0-2 urtekoak) Emateagatik Ordaindu Beharreko Prezio Publikoa arautzen duen Zerga Ordenantzari.

Aipatutako espedientea 30 egun baliadun egongo da ikusgai udal honetako Kontuhartzailatza Arloan iragarki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egun baliadunetik aurrera, interesa duen orok aztertu eta, egoki iritziz gero, erreklamazioak eta iradokizunak aurkeztu ahal izan ditzan.

Erreklamaziorik aurkeztu ezean, espedientea behin betiko onartutzat joko da.

Amurrio, 2004ko uztailaren 23a.– Alkatea, PABLO R. ISASI AGUIRRE.

## LABASTIDA

4.771

## Iragarkia

Igerilekuak eta inguruko kirol guneak erabiltzeagatik ordaindu beharreko tasaren zerga ordenantzaren behin betiko onarpena.

Igerilekuak eta inguruko kirol guneak erabiltzeagatik ordaindu beharreko tasaren zerga ordenantzaren aldaketari hasierako onarpena emateko 2004ko maiatzaren 14an egindako bilkuran udalbatzak hartu zuen erabakiaren iragarkia (2004ko maiatzaren 28ko eta ekainaren 4ko Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALak, 60. eta 63. zenbakiak, hurrenez hurren) jendaurrean egon den bitartean ez zaio inolako alegaziorik edo oharrik aurkeztu. Horiek horrela, behin betiko onartzen da Arabako Toki Ogasunak arautzen dituen uztailaren 19ko 41/1989 Foru Arauaren (ALHAO, 60 zenbakia, 2004ko maiatzaren 28a) 16.3 artikulua agintzen duenarekin bat etorritz. Hona hemen ordenantzaren testua:

Ebazpen honen aurka, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarririk ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango da erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik aurrera (Arabako Toki Ogasunak arautzen dituen uztailaren 19ko 41/1989 Foru Arauaren 18.1 artikulua eta Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 10.1.b) eta 46.1 artikulua).

Labastida, 2004ko uztailaren 14a.– Alkate-lehendakaria, IGNACIO GIL ORIVE.

## ERRIBERA BEITIA

4.848

## Iragarkia

Toki Erakundeen Antolakuntza, Funtzionamendu eta Araubide Juridikoaren Araudia onartzen duen azaroaren 28ko 2568/1986 Errege Dekretuak 44., 46.2 eta 47. artikuluetan xedatutakoari jarraituz, jendaurrean jartzen da Alkateak 2004/07/13an eman zuen 85 zenbakiko Dekretua, Francisco Oliver Bueno zinegotzi jauna bigarren alkateorde izendatzen duena. Izan ere, Francisco Oliver Bueno jaunari alkatearen eginkizunak eskuordetzen zaizkio uztailaren 14tik

## Ayuntamientos

## AMURRIO

4.949

## Edicto

Pablo R. Isasi Aguirre Alcalde del Ayuntamiento de Amurrio (Alava)

HAGO SABER: Que el Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 22 de julio de 2004, aprobó la derogación del Anexo 9 de la Ordenanza Fiscal número 7 regulador de la Tasa por la Prestación del Servicio de Guardería Infantil de 0 a 2 años y aprobó inicialmente la Ordenanza Fiscal reguladora del Precio Público por la Prestación del Servicio de Escuela Infantil de 0 a 2 años.

El mencionado expediente queda expuesto al público en el Área de Intervención Municipal de este Ayuntamiento, durante el plazo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente también hábil, al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, a efectos de su examen y presentación de reclamaciones y observaciones, que se estimaren convenientes.

Caso de no presentarse reclamaciones, el expediente se dará por definitivamente aprobado.

Amurrio, 23 de julio de 2004.– El Alcalde, PABLO R. ISASI AGUIRRE.

## LABASTIDA

4.771

## Anuncio

Aprobación definitiva de la Ordenanza Fiscal de Tasa por utilización de piscinas e instalaciones deportivas aledañas.

No habiéndose producido alegación u observación de clase alguna, al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2004, aprobando inicialmente la modificación de la Ordenanza fiscal de Tasa por utilización de piscinas e instalaciones deportivas aledañas, publicado en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 60 y 63 de 28 de mayo y 4 de junio de 2004, durante el plazo de exposición, conforme prescribe el artículo 16.3 de la Norma Foral 41/1989, de 19 de julio, reguladora de las Haciendas Locales Alavesas, queda definitivamente aprobada en los mismos términos que se publicó en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 60 de 28 de mayo de 2004.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados a partir de la publicación de este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava (artículo 18.1 Norma Foral 41/1989, de 19 de julio, reguladora de las Haciendas Locales Alavesas y artículo 10.1 b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Labastida, a 14 de julio de 2004.– El Alcalde-Presidente, IGNACIO GIL ORIVE.

## RIBERA BAJA

4.848

## Anuncio

En virtud a lo establecido en los artículos 44, 46.2 y 47 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se hace público el Decreto de Alcaldía número 85 de fecha 13/07/2004, por el que se nombra Segundo Teniente de Alcalde al Concejal don Francisco Oliver Bueno por ausencia del señor Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento y de la Primera



26ra arte (egun biak barne), alkate jauna eta lehenengo alkateordea ez baitira egongo.

Denek jakin dezaten ematen da aditzera.

Rivabellosa, 2004ko uztailaren 13a.- Alkate-lehendakaria, PEDRO MONTOYA RUIZ.

### ERRIBERA BEITIA

4.849

Udal honetan jaso dira Erribera Beitiko udalerrian Landa eta Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga ordaindu behar dutenen 2004ko erroldak; errolda horiek Arabako Foru Aldundiko Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak bidali zituen.

Horiek horrela, erroldak hamabost egun baliodun jarriko dira jendaurrean iragarki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egun baliodunetik aurrera interesdun orok egoki deritzen erreklamazioak edo iradokizunak egin ahal izan ditzan, halaxe xedatzen baitu Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauak 21.2 artikuluan.

Rivabellosa, 2004ko uztailaren 14a.- Bigarren alkateordea, FRANCISCO OLIVER BUENO.

### VITORIA-GASTEIZ

PLANGINTZA ESTRATEGIKOAREN ZERBITZUA

4.950

**Vitoria-Gasteizko Erdi Aroko Hiriguneko Estrategi Plangintzarako laguntza teknikoa emateko kontraturako eskaintzak aurkezteko epea luzatzea.**

2004ko ekainaren 21ean kontratazio dosierra onetsi zen ERDI AROKO HIRIGUNEKO ESTRATEGI PLANGINTZARAKO LAGUNTZA TEKNIKOA esleitzeko, eta agindu zen baldintza orria argitaratu eta jendaurrean jar zedin eta LEHIAKETA bidez esleitzeko prozesuari ekin ziezaiola, horretarako aldizkari ofizialetan iragarkia argitaratuz.

Ebazpen hori betetzeko Vitoria-Gasteizko Udalak iragarki bat bidali zuen 2004ko uztailaren 8an Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN, han argitara zezaten.

Bestetik, Vitoria-Gasteizko Udaleko Kontratazio Mahaiak erabaki zuen 2004ko abuztuaren 11, 18 eta 25ean ez zela bilduko. Horrenbestez, argitaratutako lehiaketa-iragarkiren batean proposamenak irekitzeko zehaztu den eguna horietako bat bada, 2004ko irailean lanegun egokitzen den lehen asteazkenera atzeratuko da horri dagokion ekitaldia.

Hori dela eta, Vitoria-Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko estrategi plangintzarako laguntza teknikoa emateko eskaintzak aurkezteko epea 2004ko irailearen 14ra arte luzatzea erabaki da.

**VITORIA-GASTEIZKO ERDI AROKO HIRIGUNEKO ESTRATEGI PLANGINTZARAKO LAGUNTZA TEKNIKOA ESLEITZEKO LEHIAKETA**

1.- XEDEA: 2004/CONAEI0129 zk. duen dosierra, VITORIA-GASTEIZKO ERDI AROKO HIRIGUNEKO ESTRATEGI PLANGINTZARAKO LAGUNTZA TEKNIKOA ESLEITZEKO baita

2.- LEHIA-SARIA: 45.000 euro, BEZa barne. Behera eginez hobera ahal izango dute hori lehiakideek.

3.- GAUZATZE EPEA: zortzi hilabete.

4.- BERMEAK:

Behin-behinekoa: ez da eskatzen.

Behin betikoa: kontratu prezio osoaren % 4.

5.- KONTRATISTAREN SAILKAPENA: Ez da beharrezkoa.

6.- DOSIERRA AZTERTZEA: Gasteizko Udaleko Kontratazio Zerbitzuan aztertu ahal izango da dosierra -Eduardo Dato kalea, 11 - 5. solairua; Gasteiz; tel.: 945-161160, faxa: 945-161780-, iragarkia Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN agertu on-

Teniente de Alcalde, se delega en el nombrado todas las funciones de Alcaldía durante los días 14 de julio al 26 de julio de 2004, ambos inclusive.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Ribavellosa, a 13 de julio de 2004.- El Alcalde-Presidente, PEDRO MONTOYA RUIZ.

### RIBERA BAJA

4.849

Recibidos en este Ayuntamiento los padrones del Impuesto de Bienes Inmuebles Rústicos y Urbanos, remitidos por el Servicio de Tributos Locales y Catastro de la Diputación Foral de Álava, correspondientes al ejercicio económico de 2004 y a término municipal de Ribera Baja.

Se exponen al público dichos padrones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.2 de la Norma Foral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles durante el plazo de quince días hábiles, a contar del siguiente, también hábil, al de la exposición pública de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, a fin de que puedan presentar las personas interesadas cuantas reclamaciones u observaciones se consideren pertinentes.

En Rivabellosa, a 14 de julio de 2004.- El Segundo Teniente de Alcalde, FRANCISCO OLIVER BUENO.

### VITORIA-GASTEIZ

SERVICIO DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

4.950

**Ampliación del plazo de presentación de proposiciones del contrato de asistencia técnica para el Plan Estratégico del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz.**

Con fecha de 21 de junio de 2004 se aprobó el expediente de contratación de la ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL PLAN ESTRATÉGICO DEL CASCO MEDIEVAL ordenándose la publicación del pliego de condiciones y su exposición al público y la apertura del procedimiento de adjudicación abierto mediante CONCURSO a cuyos efectos debería publicarse en los Boletines Oficiales.

En cumplimiento de dicha resolución, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz remitió al BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava con fecha de 8 de julio anuncio para su inserción en este Diario Oficial.

Por otro lado, la Mesa de Contratación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó que los días 11, 18, y 25 de agosto de 2004 no se reuniría este órgano, decidiendo en consecuencia que si las fechas de apertura de proposiciones publicadas en los anuncios de licitación coinciden con estos días, dicha apertura se trasladará al primer miércoles hábil de mes de septiembre de 2004

Como consecuencia de ello, se ha acordado la ampliación del plazo de presentación de proposiciones para el concurso del Plan Estratégico Medieval de Vitoria-Gasteiz hasta el día 14 de septiembre de 2004.

**CONCURSO ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL PLAN ESTRATÉGICO DEL CASCO MEDIEVAL DE VITORIA-GASTEIZ**

1º.- OBJETO: Expediente con número 2004/CONAEI0129 para ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL PLAN ESTRATÉGICO DEL CASCO MEDIEVAL DE VITORIA-GASTEIZ

2º.- TIPO DE LICITACIÓN: 45.000 euros, mejorable a la baja por los licitadores IVA incluido.

3º.- PLAZO DE EJECUCIÓN: ocho meses

4º.- FIANZAS:

Provisional: No se exige garantía provisional

Definitiva: 4% del precio total del contrato.

5º.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA: No se exige.

6º.- EXAMEN DEL EXPEDIENTE: Los Expedientes podrán ser examinados en el Servicio de Contratación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la calle Dato número 11 5ª Planta, Vitoria-Gasteiz, teléfono 945 161160, Fax 945 161780 desde el día hábil siguiente a aquel

dorengo lehen lanegunetik hasi eta eskaintzak aurkezteko epea bukatu bitartean.

Helbide honetan ere aztertu ahal izango da: <http://www.vitoria-gasteiz.org/>

7.- AGIRIAK ESKURATZEA: Arco fotokopia-dendan eskuratu ahal izango dira agiriak -San Antonio kalea, 16: 01005 Gasteiz: tel.: 945-232813 eta 945-140678, faxa: 945-140678- astelehenetik ostiralera, 09:00etatik 13:30era nahiz 16:00etatik 19:30era bitartean, aurreko atalean adierazitako epe berean.

#### 8.- ESKAINTZAK AURKEZTEA:

LEKUA: Gasteizko udaletxeko Erregistro Nagusia -Espainia plaza, 1. behea- aurkeztu beharko dira eskaintzak.

EPEA: 2004ko irailaren 14ra arte.

ORDUTEGIA: 8:30etik 13:00etara, astelehenetik ostiralera.

POSTA BIDEZ IGORTZEA: Administrazio Publikoen Kontratuaren Legearen Araudi Orokorraren 80.4. artikuluan adierazitako moduan egin ahal izango da.

9.- ESKAINTZAK AGERIAN JARTZEA: B gutun-azalak (jarduteko gaitasuna, kaudimen ekonomikoa, finantzarioa eta tekniko edo profesionala, behin-behineko bermea) jendaurrekoa izango ez den ekitaldian zabalduko dira, udaletxean, eskaintzak aurkezteko epea bukatu ondoren lanegun egokitzen den lehen asteazkenean, goizeko hamaika eta erdietan (11:30).

A gutun-azalak (eskaintza ekonomikoa eta agiri teknikoak) JENDAURREKO EKITALDIAN zabalduko dira, udaletxean, B gutun-azalak zabalzten diren egunaren ondoren lanegun egokitzen den lehen asteazkenean, hamabiak eta laurdenetan (12:15).

Kontratazio Zerbitzuko burua, MARIA DEL MAR SAGARDOY BRIONES.

### VITORIA-GASTEIZ

UDALEKO OSASUN ETA KONTSUMO SAILA

4.710

**Hiritarren Segurtasuna Babesteko 1/1992 Lege Organikoaren 25.1 artikulua hausteagatik abiaraziko diren dossier zigortzaileen berri ematen duen iragarkia.**

Behean adierazten diren pertsonen kontrako dossier zigortzailea abiarazteko erabakia hartu da; izan ere, delako legearen 25.1. artikuluan arabera, arau-hauste larria da atzeman zitzaizkien gaiak leku publikoetan kontsumitzea, baita halakoak aldean eramatea ere.

Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/92 Legeko 59.4 eta 61. artikuluetan ezarritakoari jarraiki, iragarki honen bidez argitaratzen dira dekretu horiek, ezinezkoa izan baita interesdunari jakinaraztea. Hona hemen zehaztapenak:

Lehena.- Alkateak aginpidea dauka 1/1992 Legearen 29.2. artikuluan ildotik dossier zigortzaile hau abiarazi eta, hala badagokio, ebazteko.

Bigarrena.- Gertakariak arau-hauste larritzat jo daitezke aipatutako legearen 25.1. artikuluan arabera, zeinaren arabera larritzat jotzen baita "leku, bide, establezimendu edo garraio publikoetan droga toxikoak, estupefazianteak edo substantzia psikotropoak kontsumitzea, bai eta horiek legez kanpo edukitzea, nahiz eta trafikatzeko ez izan, baldin eta ez bada arau-hauste penala; orobat, substantzia horiek kontsumitzeko erabiltzen diren tresnak aipatu lekuetan uztea". Idazki honen amaieran ageri den pertsona jokaera horren erantzule da, egile gisa.

Hirugarrena.- Erruztatua adierazitako arau-haustearen egile izan zela egiaztatuz gero, dagokion organoak delako legearen 28. artikuluan adierazitako zigorrak ezarriko dizkio:

- 300 eta 600 euro bitarteko isuna.

- Atzemandako substantzia konfiskatuko da, baita atzemandako tresnak eta beste ere.

Laugarrena.- Ebazpen hau argitaratzen denetik kontatzen hasita, interesdunak edozein momentutan alegazioak eta egoki irizitako agiriak aurkeztu ahal izango ditu. Orobat, hamabost laneguneko epea

en que aparezca en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y hasta el plazo de presentación de proposiciones.

Asimismo también podrán ser consultados en: <http://www.vitoria-gasteiz.org/>

7º.- RETIRADA DE LA DOCUMENTACIÓN: La retirada de la documentación podrá realizarse en la Fotocopistería Arco en la calle San Antonio número 16, 01005 Vitoria-Gasteiz. - Teléfonos: 945-232813 y 945-140678, Fax: 945-140678 de lunes a viernes en horario de 9 a 13:30 y de 16 a 19:30 horas, en el mismo plazo señalado en el apartado anterior.

#### 8º.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:

LUGAR: Las proposiciones deberán ser presentadas en el Registro General del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la Plaza de España, 1 bajo.

PLAZO: Hasta el día 14 de septiembre de 2004

HORARIO: De 8,30 a 13 horas de lunes a viernes.

ENVIO POR CORREO: En las condiciones establecidas en el artículo 80.4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

9º.- APERTURA DE PROPOSICIONES: La apertura del sobre "B" (capacidad de obrar, solvencia económica, financiera y técnica o profesional, garantía provisional) tendrá lugar en la Casa Consistorial, en acto no público, a las once horas y treinta minutos (11:30 horas) del primer miércoles hábil siguiente al día de terminación del plazo de presentación de proposiciones.

La apertura del sobre "A" (proposición económica y documentación técnica) tendrá lugar en la Casa Consistorial, en acto público, a las doce horas quince minutos (12:15 horas) del siguiente miércoles hábil al de la apertura del sobre "B".

La Jefa del Servicio de Contratación, MARIA DEL MAR SAGARDOY BRIONES.

### VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE SALUD Y CONSUMO

4.710

**Anuncio por el que se notifica la incoación de expedientes sancionadores, por infracción del artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de Protección de la Seguridad Ciudadana.**

Mediante Acuerdo de Iniciación se resolvió incoar expediente sancionador a las personas que al pie se reseñan, por ocupación de sustancias cuyo consumo en lugares públicos, así como tenencia de las mismas, está tipificado en el artículo 25.1 LOPSC como infracción grave.

De acuerdo con lo establecido en los arts. 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza la Publicación de dichos Decretos mediante este anuncio, al haberse intentado sin efecto la notificación al interesado, con las siguientes precisiones:

Primero.- El Alcalde es competente para iniciar y, en su caso, resolver el presente expediente sancionador de conformidad con el artículo 29.2.LOPSC.

Segundo.- Los hechos pueden ser constitutivos de una infracción grave prevista en el artículo 25.1 LOPSC, que califica como tal "el consumo en lugares, vías, establecimientos o transportes públicos, así como la tenencia ilícita, aunque no estuviera destinada al tráfico, de drogas tóxicas, estupefacentes, o sustancias psicotrópicas, siempre que no constituya infracción penal, así como el abandono en los sitios mencionados de útiles o instrumentos utilizados para su consumo". De la citada infracción resulta presunto responsable en concepto de autor el citado al pie.

Tercero.- De quedar acreditada la comisión por el inculpado de la referida infracción podría serle impuestas por el órgano competente que corresponda las siguientes sanciones previstas en el artículo 28 de la LOPSC:

- Multa de 300 euros a 600 euros.

- Incautación de la sustancia aprehendida, así como de los instrumentos o efectos que se hayan ocupado.

Cuarto.- El interesado tiene derecho a presentar alegaciones y a aportar los documentos que estime convenientes en cualquier momento del procedimiento, a partir de la publicación de la pre-

dauka, ebazpen hau argitaratzen denetik ere, iruditzen zaizkion alegazioak, agiriak nahiz informazioa aurkezteko eta kasua balitz, froga proposatzeko, baliatuko dituen bideak adierazita (Zigortzeko ahalmena baliatzeko prozeduraren araudia onesten duen abuztuaren 4ko 1.398/1993 EDaren 3.2. eta 16.1. artikulua).

**Bosgarrena.**- Juan José Estibález González, Udaleko Osasun eta Kontsumo Saileko zuzendaria izendatu da dosierraren instruktore.

**Seigarrena.**- Prozedura hau hasteko erabakia hartzen den egunetik hasita sei hilabeteko epea izango da gehienez esanbidezko ebazpena jakinarazteko. Epea amaitutakoan ez bada esanbidezko ebazpenik eman eta jakinarazi prozedura iraungitza joko da, Administrazioak duen ebatzi beharra gorabehera. Prozedura interesdunari egotz dakioken arrazoiren batengatik eten bada, edo indarreko arauetan aurreikusitakoaren arabera prozedura eteteko arrazoirik bada, ebazpena eman eta jakinarazteko epea eten egingo da, hala xedatzen baitu 4/1999 Legeak -Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legea aldatzen du- 42 eta 44.2 artikuluetan.

**Zazpigarrena.**- Hamabost eguneko epean alegaziorik aurkezten ez bada, prozedura abiarazteko ebazpen hau ebazpen proposamentzat jo ahalko da; horren aurka, halaber, alegazioak aurkeztu ahalko dira, hamabost eguneko epean (Zigortzeko Araudiaren 13.2 eta 19.1 artikulua).

**Zortzigarrena.**- Ebazpenaren aurretiko edozein unetan, interesdunak borondatez aitor dezake bere erantzukizuna. Horrek prozeduraren amaiera ekarriko du, eta beharrezkoa bada, dagokion isuna ezarriko zaio. Dena dela, horrek ez du eragotziko dagozkion errekurtsioak jarri ahal izatea, Zigortzeko Araudiaren 3 eta 13. artikuluek ezarritakoaren ildotik.

**Bederatzigarrena.**- Bestalde, dosierra izapidetzeaz arduratuko den instruktorea errefusatzeko aukera ere izango da, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legeak 28 eta 29. artikuluetan ezarzen duenari jarraituz.

IZEN-DEITURAK	NORT-AGIRIA	SAL. ORRIA	SAL. DATA	ERABAKI D.
LATORRE RAEZ, JESÚS	18602671	7/00465/04	13-02-04	20-05-04
MUÑOZ FERNÁNDEZ, SERGIO	44672183	7/03655/03	05-12-03	20-05-04
PARGARAY MARTÍNEZ, LUIS	72749799	7/00621/04	03-03-04	20-05-04
ZÁRATE SECO, AITOR	72720467	7/00407/04	06-02-04	20-05-04
GARCÍA ARNEDILLO, ROBERTO	30659136	598X0400015	17-01-04	10-06-04

Vitoria-Gasteizen, 2004ko uztailaren 5ean.- Alkate Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

## VITORIA-GASTEIZ

GIZARTEGINTZA SAILA

4.774

**Pertsona batek Harrera Sozialerako Udal Zentroa bere borondatez uztea onartu izanaren berri emateko iragarkia.**

Eskumena duen organoaren 2004ko ekainaren 10eko ebazpena zela medio, pertsona batek eta bere emazteak Harrera Sozialerako Udal Zentroa bere borondatez uztea onartu zen.

30/1992 Legearen 37.2 artikuluekin bat etorri, eta bertan adierazitako intimitate-eskubidea bermatzearen, ez da bidezko banan-banako identifikaziorik egitea; hortaz, ebazpenek eragin diezaieketela uste dutenek, zuzenean nahiz azaroaren 26ko 30/92 Legearen 32. artikuluan zehaztutako betekizunak betetzen dituen ordezkari baten bidez, Gizartegintza Sailean aztertu ahal izango dituzte dosierrak, San Prudentzio kaleko 30-32.ean, jendaurreko orduetan.

Interesatuak jakinaren gainean egon daitezten ematen da argitara, banakako jakinarazpenaren ordez.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko ekainaren 30ean.- GIZARTE GAIEN ARLOKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA.

sente Resolución. Así mismo, dispone de un plazo de quince días hábiles a contar también desde la publicación de la presente Resolución para aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse (arts. 3.2. y 16.1 del R.D. 1398/93, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora-RP).

**Quinto.**- Se designa a don Juan José Estibález González, Director del Departamento Municipal de Salud y Consumo, instructor del presente expediente.

**Sexto.**- El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del presente procedimiento es de seis meses desde la fecha del Acuerdo de Iniciación. El vencimiento del referido plazo sin que se haya dictado y notificado Resolución expresa que ponga fin al procedimiento sin perjuicio de la obligación de la Administración de resolver, producirá la caducidad del expediente. En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, así como en el caso de que concurren causas de suspensión previstas en el ordenamiento vigente, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución (Arts. 42 y 44.2 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

**Séptimo.**- En caso de no efectuar alegaciones en el plazo de quince días, la presente Resolución incoatoria podrá ser considerada Propuesta de Resolución frente a la que se podrá efectuar, asimismo, alegaciones también en el plazo de quince días (Artículos 13.2 y 19.1 RP).

**Octavo.**- Asimismo se le advierte de la posibilidad de reconocer voluntariamente su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución, lo que implicará la terminación de procedimiento resolviéndose, en su caso, con la imposición de la sanción que proceda, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes, en virtud de lo dispuesto en los artículos 3 y 13 RP.

**Noveno.**- Respecto al instructor que tiene encomendada la tramitación del presente expediente podrá promover recusación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

APELLIDOS Y NOMBRE	D.N.I.	B. DENUNCIA	FECHA B.	F. ACUERDO
LATORRE RAEZ, JESÚS	18602671	7/00465/04	13-02-04	20-05-04
MUÑOZ FERNÁNDEZ, SERGIO	44672183	7/03655/03	05-12-03	20-05-04
PARGARAY MARTÍNEZ, LUIS	72749799	7/00621/04	03-03-04	20-05-04
ZÁRATE SECO, AITOR	72720467	7/00407/04	06-02-04	20-05-04
GARCÍA ARNEDILLO, ROBERTO	30659136	598X0400015	17-01-04	10-06-04

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de julio de 2004.- El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

## VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE INTERVENCIÓN SOCIAL

4.774

**Anuncio por el que se notifica la admisión del abandono voluntario del Centro Municipal de Acogida Social por parte de una persona.**

Por resolución del órgano competente, de fecha 10 de junio de 2004, se resolvió admitir el abandono voluntario del Centro Municipal de Acogida Social por parte de una persona y su esposa.

De conformidad con el artículo 37,2 de la Ley 30/92, y en garantía del derecho a la intimidad que en él se reconoce, no se procede a la identificación individual, por lo que, quienes pudieran estimarse afectados por la resolución antedicha o por medio de representante que reúna los requisitos exigidos en el artículo 32 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, podrá examinar el expediente en el Departamento de Intervención Social, C/San Prudentio 30-32, durante el período de atención al público.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados a quienes debe de notificación individual.

Vitoria-Gasteiz a 30 de junio de 2004.- EL CONCEJAL-DELEGADO DEL ÁREA DE ASUNTOS SOCIALES.

## VITORIA-GASTEIZ

4.959

**Indarrean dagoen Vitoria-Gasteizko HAPOaren Salburuko areako 7. sektoreko RU-7 (FBB-7) etxadiaren Xehapen Azterlanaren aldaketa.**

Salburuko areako 7. Sektoreko RU-7 (FBB-7) etxadiaren Xehapen Azterlanaren aldaketari dagokionez, Tokiko Gobernu-Batzordeak ondoko erabakia hartu du 2004ko uztailaren 23an egindako bilkuran:

1.- Pedro Barbolla arkitekto jaunak idatzitako Salburuko 7. sektoreko RU-7 (FBB-7) etxadiaren Xehapen Azterlanaren aldaketarako proiektua onartzea.

2.- Bernedo Obras y Servicios, SL enpresak aurkeztutako Salburuko 7. Sektoreko RU-7 (FBB-7) etxadiaren Xehapen Azterlanaren aldaketa hasiera batean onartzea.

3.- Espedientea Osoko Bilkurara eramatea alegazioetarako aldia amaitu eta horien berri eman ondoren.

4.- Espedientea jendaurrean jartzea, hain zuzen ere Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA SAREN bulegoetan (Dato kalea, 14, bigarren oina) eta hamabost eguneko epean. Espedientea eraginpean hartutako guztiek aztertu ahal izango dute; hauek, gainera, bidezko-tzat hartzen dituzten oharrak eta alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

5.- Ebazpen hau eraginpean hartutako jabeek eta Salburuko areako 7 eta 8. sektoreetako Kontentsazio Batzordeari jakinaraztea eta Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN eta tirada handieneko egunkari batean iragarki bat argitaratuz iragartzea.

Hau publiko egiten da interesatuak jakinaren gainean egon daitezkeen; jendaurreko erakustaldiaren epea iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunean hasiko da.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko uztailaren 23an.- Alkate-Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

## VITORIA-GASTEIZ

4.959

**Modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-7 del Sector 7 del área de Salburúa del vigente PGOU en Vitoria-Gasteiz.**

En relación con la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-7 del Sector 7 del área de Salburúa, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de julio de 2004, ha adoptado el siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar el Proyecto de la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-7 del sector 7 de Salburúa redactado por el arquitecto don Pedro Barbolla.

2º.- Aprobar inicialmente la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-7 del Sector 7 de Zabalgana presentado por Bernedo Obras y Servicios, S.L.

3º.- Remitir a Pleno el expediente una vez transcurrido el periodo de alegaciones y haber sido informadas las mismas.

4º.- Exponer al público el expediente, en las dependencias de la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A., sitas en la segunda planta de la C/Dato, número 14, durante el plazo de quince días, pudiendo ser examinado por cuantos se consideren afectados, quienes podrán presentar las observaciones y alegaciones que consideren pertinentes.

5º.- Notificar esta resolución a los propietarios afectados y a la Junta de Compensación de los Sectores 7 y 8 del área de Salburúa y anunciarlo, asimismo, mediante la publicación de un anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y en uno de los diarios de mayor difusión.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados, iniciándose el plazo de exposición pública al día siguiente de la publicación de este anuncio.

Vitoria-Gasteiz, a 23 de julio de 2004.- El Alcalde Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

## A.L.H.A.O. \* B.O.T.H.A.

<http://www.alava.net>

JATORRIZKO AGIRIEN HARRERA ETA ERREDAKZIOA: Administrazio Kudeaketa Zerbitzua (A.L.H.A.O.) Probintziako Plaza 5 zk. beheko solairua. Tf.: 945 181818  
RECEPCIÓN DE ORIGINALES Y REDACCIÓN. Servicio de Gestión Administrativa (B.O.T.H.A.) Plaza de la Provincia nº 5 planta baja. Tf.: 945 181818

POSTASARI ITUNDUNA 48/6 Lege-gordailua: VI-1-1958 \* FRANQUEO CONCERTADO: 48/6 Depósito Legal VI-1-1958

## HARPIDETZAREN PREZIOA

	EURO
Urtekoa .....	69,10
Ale arrunta .....	0,89
Iragarkia, 9 cm-ko lerroa .....	1,61
Presako iragarkiak lerroko .....	3,22

## PRECIO DE SUSCRIPCION

	EUROS
Anual .....	69,10
Nº suelto corriente .....	0,89
Anuncio/linea 9 cms .....	1,61
Anuncios con carácter de urgencia, por línea .....	3,22

ARGITARATZE-EGUNAK: astelehen, asteazken eta ostiralak \* DIAS DE PUBLICACIÓN: lunes, miércoles y viernes