

**DIPUTACION FORAL DE ALAVA  
ARABAKO FORU ALDUNDIA**

**ANUNCIOS**

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO,  
ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE**

**2.459**

**Anuncio**

Correspondiente a la Orden Foral número 158, de 23 de marzo de 1999, en relación con el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruña de Oca.

El Diputado de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente ha dictado la Orden Foral cuya parte dispositiva a continuación se publica:

"Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número 839/98, de 18 de noviembre, del Diputado de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, por las que se aprobaba definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Iruña de Oca.

Segundo.- Publicar la presente resolución en los Boletines Oficiales del País Vasco y del Territorio Histórico de Alava."

Contra la presente Orden Foral, que constituye Resolución definitiva en vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día de su publicación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 109 c de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Admnsitraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con los artículos 37 y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, computándose el plazo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Código Civil. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

El Diputado Foral titular del Departamento de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, AVELINO FERNANDEZ DE QUINCOCES MENDIETA.

**TEXTO REFUNDIDO**

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE IRUÑA DE OCA

**TOMO I**

*PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA  
ARQUITECTOS: MIGUEL ANGEL CAMPO / ROBERTO ERCI-*

*LLA*

*REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO*

*IRUÑA DE OCA*

*INDICE TOMO I*

**TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

Artículo 2.- Vigencia

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

Artículo 4.- Revisión de las Normas

Artículo 5.- Modificación de las Normas

Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias

Artículo 7.- Interpretación de las Normas

**TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística

**CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION**

**IRAGARPENAK**

**HIRIGINTZA, ARKITEKTURA  
ETA INGURUGIRO SAILA**

**2.459**

**Iragarpena**

158 zenbakiko Foru Arauari dagokiona, 1999ko martxoaren 23koa, Iruña Okako Udalerriaren Plangintza Arau Subsidiarioak berrikusteko espedienteari buruzkoa.

Foru Arau hori Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru diputatuak eman du, eta honen bidez bere xedapenezko zatia argitara ematen da:

"Lehenengoa.- Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru-diputatuak azaroaren 18an emandako 839/98 Foru Aginduan ezarritako baldintzak emantzat jotzea. Baldintza horiek beteta behin-betiko onartzen zen Iruña Okako Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea."

"Bigarrena.- Honako ebazpen hau argiratzea Euskal Herriko Agintaritza Aldizkarian eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean.

Foru Dekretu hau behin-betiko ebazpena da administrazio-bidean, eta haren aurka jo nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa tarteratu ahal izango da Euskal Herriko Justizi Auzitegi Nagusian. Horretarako bi hilabetetako epea izango da argitaratzen den egunetik hasita, eta Herri Administrazioen Araubidearen eta Guztientzako Administrazioaren Jardunbideari buruzko 30/92 Legearen 109 artikulua c puntuak xedatu bezala, Jurisdikzio Kontentzioso-Administratiboa arautzen duen Legearen 37 eta 68 artikulua jarraituz; eta epe hau Kode Zibilarren 5 artikulua arabera kontatuko da. Honek guztiak ez du kentzen beste helegiteren bat tarteratzeko aukera, horri egoki baderitzo interesatuak.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru-diputatu, AVELINO FERNANDEZ DE QUINCOCES MENDIETA.

**TESTU BATERATUA**

IRUÑA OKAKO PLANGINTZA ARAU  
SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

**I LIBURUKIA**

*SUSTATZAILEA: IRUÑA OKAKO UDAL TXIT GORENA  
ARKITEKTUAK: MIGUEL ANGEL CAMPO/ ROBERTO ERCI-*

*LLA*

*PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA*

*IRUÑA OKA*

*I LIBURUKIA AURKIBIDEA*

**I TITULUA- XEDAPEN OROKORRAK**

1 artikulua.- Izaera eta eremu lurraldetarra

2 artikulua.- Indarraldia

3 artikulua.- Arau Subsidiarioen efektuak

4 artikulua.- Arauen berrikuspena

5 artikulua.- Arauen aldaketa

6 artikulua.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa

7 artikulua.- Arauen Interpretazioa

**II TITULUA.- ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA ETA GAUZATZEA**

1 KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

8 artikulua.- Hiri-jarduketarako tresnak

2 KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK

*Sección 1.- Determinaciones*

Artículo 9.- Planes Parciales

Artículo 10.- Planes Especiales

Artículo 11.- Catálogos

Artículo 12.- Estudios de Detalle

*Sección 2.- Planes de iniciativa privada*

Artículo 13.- Contenido

## CAPITULO 3 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

*Sección 1.- Sistemas de Actuación*

Artículo 14.- Sistemas de actuación

Artículo 15.- Sistema de compensación

Artículo 16.- Sistema de cooperación

Artículo 17.- Sistema de expropiación

*Sección 2.- Parcelaciones urbanísticas*

Artículo 18.- Parcelaciones urbanísticas

## CAPITULO 4 - INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL

*Sección 1.- Disposiciones Generales*

Artículo 19.- Clase de proyectos

*Sección 2.-Proyectos de Urbanización.*

Artículo 20.- Definición y contenido

*Sección 3.- Proyectos de obras ordinarias de urbanización*

Artículo 21.- Definición y contenido

*Sección 4.- Proyectos de edificación*

Artículo 22.- Clases

Artículo 23.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Artículo 24.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

*Sección 5.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas*

Artículo 25.- Definición y clases

Artículo 26.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

*Sección 6.- Proyectos de actividades y de instalaciones*

Artículo 27.- Definición y clases

Artículo 28.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

*Sección 7.- Estudio de impacto ambiental.*

Artículo 29.- Legislación vigente

**TITULO III - DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO**

## CAPITULO 1 - INFORMACION URBANISTICA

*Sección 1.- Publicidad del Planeamiento*

Artículo 30.- Tipos

Artículo 31.- Consulta directa

Artículo 32.- Consultas previas

Artículo 33.- Informes urbanísticos

Artículo 34.- Cédulas urbanísticas

Artículo 35.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Artículo 36.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

*Sección 2.- Señalamiento de alineaciones y rasantes*

Artículo 37.- Procedimiento y validez

## CAPITULO 2 - LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 38.- Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 39.- Competencias para otorgar licencias

Artículo 40.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 41.- Obligaciones del titular de la licencia

Artículo 42.- Licencias de parcelación

Artículo 43.- Licencias de obras de urbanización

Artículo 44.- Licencias de obras de edificación

Artículo 45.- Control de la ejecución de las obras

*1 sekzioa.- Determinazioak*

9 artikulua.- Plan partzialak

10 artikulua.- Plan bereziak

11 artikulua.- Katalogoak

12 artikulua.- Xehetasuneko Azterlanak

*2 sekzioa. Ekimen pribatuko planak*

13 artikulua.- Edukina

## 3 KAPITULUA - GESTIO-TRESNAK

*1 sekzioa.- Jarduketa-sistemak*

14 artikulua.- Jarduketa-sistemak

15 artikulua.- Konpentsazio-sistema

16 artikulua.- Kooperazio-sistema

17 artikulua.- Desjabetzapen-sistema

*2 sekzioa.- Hirigintza-partzelazioak*

18 artikulua.- Hirigintza-partzelazioak

## 4 KAPITULUA GAUZATZE MATERIALERAKO TRESNAK

*1 sekzioa.- Xedapen Orokorrak*

19 artikulua.- Proiektu-motak

*2 sekzioa.- Urbanizazio-proiektuak*

20 artikulua.- Definizioa eta edukina

*3 sekzioa.- Urbanizazioko ohiko lanen proiektuak*

21 artikulua.- Definizioa eta edukina

*4 sekzioa.- Eraikuntza-proiektuak*

22 artikulua.- Motak

23 artikulua.- Eraikuntza-proiektuen baldintza komunak

24 artikulua.- Eraikuntza-proiektuen berariazko osagarri dokumentalak

*5 sekzioa.- Beste hirigintza-jarduketatarako proiektuak*

25 artikulua.- Definizioa eta motak

26 artikulua.- Beste hirigintza-jardueratarako proiektuen baldintzak

*6 sekzioa.- Jarduera-proiektuak eta instalazio-proiektuak*

27 artikulua.- Definizioa eta motak

28 artikulua.- Jarduera-proiektuen eta instalazio-proiektuen baldintzak

*7 sekzioa.- Ingurugiro-inpaktuari buruzko azterlanak*

29 artikulua.- Indarreko legeria

**III TITULUA- DISZIPLINA ETA ESKUHARTZEA LURZORUAREN ERABILERAN**

## 1 KAPITULUA - HIRIGINTZA INFORMAZIOA

*1 sekzioa.- Plangintzaren publizitatea*

30 artikulua.- Motak

31 artikulua.- Kontsulta zuzena

32 artikulua.- Aurretiko kontsultak

33 artikulua.- Hirigintza-txostenak

34 artikulua.- Hirigintza-zedulak

35 artikulua.- Plangintza interpretatzea eskatzen duten kontsultak

36 artikulua.- Administrazioaren ondare-erantzukizunaren arautzea

*2 sekzioa.- Lerrokadura eta sestrak seinaleztatzea*

37 artikulua.- Jardunbidea eta baliozkotasuna

## 2 KAPITULUA- HIRIGINTZA-LIZENTZIAK

38 artikulua.- Hirigintza-lizentzia behar duten ekintzak

39 artikulua.- Lizentziak emateko eskuduntza

40 artikulua.- Lizentziak emateko jardunbidea

41 artikulua.- Lizentziaren titularrak dituen obligazioak

42 artikulua.- Partzelazio-lizentziak

43 artikulua.- Urbanizazio-obretarako lizentziak

44 artikulua.- Eraikuntza-obretarako lizentziak

45 artikulua.- Obra burutzearen kontrola

Artículo 46.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras

Artículo 47.- Revocación de licencias de obras

Artículo 48.- Obligaciones del titular de la licencia

Artículo 49.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 50.- Tramitaciones singulares

Artículo 51.- Licencias de actividades e instalaciones

Artículo 52.- Licencias de ocupación y funcionamiento

### CAPITULO 3 - ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 53.- Objeto y efectos

### CAPITULO 4 - DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

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

Artículo 54.- Obligaciones de conservación

Artículo 55.- Contenido del deber de conservación

Artículo 56.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Artículo 57.- Colaboración municipal

Artículo 58.- Ordenes de ejecución para la conservación

Artículo 59.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación

#### Sección 2.- Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 60.- Declaración de utilidad pública

Artículo 61.- Alcance de la catalogación

#### Sección 3.- Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 62.- Contenido del deber de conservación

Artículo 63.- Destino temporal de los solares

Artículo 64.- Ocupación temporal de los solares

#### Sección 4.- Infracciones y procedimiento

Artículo 65.- Infracciones

Artículo 66.- Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento

### CAPITULO 5 - ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

#### Sección 1.- Declaración de ruina

Artículo 67.- Procedencia de la declaración

Artículo 68.- Daños no reparables

Artículo 69.- Obras de reparación

Artículo 70.- Relación con la ordenación

Artículo 71.- Relación con la habitabilidad

Artículo 72.- Inmuebles catalogados

Artículo 73.- Procedimiento de declaración de ruina y efectos

### CAPITULO 6 - FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 74.- Disposiciones generales

Artículo 75.- Ambitos de aplicación y excepciones

### TITULO IV - REGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### CAPITULO 1 - INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 76.- Situaciones fuera de ordenación

Artículo 77.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

#### CAPITULO 2 - REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 78.- Definición, delimitación e identificación

Artículo 79.- Regulación, titularidad y regimen urbanístico

#### CAPITULO 3 - REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 80.- Regimen Urbanístico

#### CAPITULO 4 - REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 81.- Regimen Urbanístico

46 artikulua.- Obra-lizentzien iraungipena eta esekipena

47 artikulua.- Obra-lizentzien ezeztatzea

48 artikulua.- Lizentziaren titularrak dituen obligazioak

49 artikulua.- Beste hirigintza-jarduketatarako lizentziak

50 artikulua.- Izapidetza bereziak

51 artikulua.- Jarduera- eta instalazio-lizentziak

52 artikulua.- Okupazio- eta funtzionamendu-lizentziak

### 3 KAPITULUA- OBRAK ETA BESTE ERABILERAK GAUZA-TZEKO ETA ESEKITEKO AGINDUAK

53 artikulua.- Objektuak eta efektuak

### 4 KAPITULUA- ONDASUN HIGIEZINEN JABEEK DITUZTEN KONTSERBAZIO BETEBEHARRAK

#### 1 sekzioa.- Onibar-blokeak kontserbatzeko betebehar orokorrak

54 artikulua.- Kontserbazio-obligazioak

55 artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukina

56 artikulua.- Segurtasun, osasungarritasun eta apaindura minimorako baldintzak

57 artikulua.- Udal-lankidetzak

58 artikulua.- Kontserbaziorako egikarritza-aginduak

59 artikulua.- Kontserbazioa dela-eta maizterrak dituen betebeharrak

#### 2 sekzioa.- Ondare katalogatuaren berariazko kontserbazioa

60 artikulua.- Onura publikoko deklarazioa

61 artikulua.- Katalogazioaren helmena

#### 3 sekzioa.- Orubeen berariazko kontserbazioa eta aldi baterako okupazioa

62 artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukina

63 artikulua.- Orubeen aldi baterako erabilera

64 artikulua.- Orubeen aldi baterako okupazioa

#### 4 sekzioa.- Arau-haustek eta jardunbidea

65 artikulua.- Arau-haustek

66 artikulua.- Udaletxeak subsidiarioki egin beharreko kontserbazioa

### 5 KAPITULUA- ERAIKUNTZEN AURRIZKO EGOERA

#### 1 sekzioa.- Aurrizko egoeraren deklarazioa

67 artikulua.- Deklarazioaren egokitasuna

68 artikulua.- Kalte konponezinak

69 artikulua.- Konpontze-obrak

70 artikulua.- Antolamenduarekin duen erlazioa

71 artikulua.- Bizigarritasunarekin duen erlazioa

72 artikulua.- Ondasun higiezin katalogatuak

73 artikulua.- Aurrizko deklarazioaren jardunbidea eta ondorioak

### 6 KAPITULUA- ERAIKUNTZAREN SUSTAPENA

74 artikulua.- Xedapen Orokorrak

75 artikulua.- Aplikazio-eremuak eta salbuespenak

### IV TITULUA - LURZORUAREN ERREGIMEN OROKORRA

#### 1 KAPITULUA - AURRETIK ZEUDEN EGOERETAN PLAN-GINTZAK DUEN ERAGINA

76 artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak

77 artikulua.- Antolamenduz kanpo dauden eraikinetan baimendutako obrak

#### 2 KAPITULUA - SISTEMA OROKORREN ERREGIMENA

78 artikulua.- Definizioa, mugaketa eta identifikazioa

79 artikulua.- Arazteak, titulartasuna eta hirigintza-erregimena

#### 3 KAPITULUA - LURZORU EZ HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

80 artikulua.- Hirigintza-erregimena

#### 4 KAPITULUA - LURZORU HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

81 artikulua.- Hirigintza-erregimena

Artículo 82.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

Artículo 83.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización

Artículo 84.- Ejecución del planeamiento

Artículo 85.- Criterios genéricos de ordenación

Artículo 86.- Vinculación de las determinaciones particulares

**CAPITULO 5 - REGIMEN DEL SUELO URBANO**

Artículo 87.- Regimen Urbanístico

Artículo 88.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización

Artículo 89.- Criterios de ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior

Artículo 90.- Vinculación de las determinaciones particulares en los ámbitos de planeamiento remitido.

Artículo 91.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

**TITULO V - REGIMEN DE USOS**

**CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 92.- Definición de uso urbanístico

Artículo 93.- Clasificación de usos

Artículo 94.- Agrupamiento de los usos.

Artículo 95.- Localización de los usos.

**CAPITULO 2.- USO DE PRODUCCION DE RECURSOS PRIMARIOS.**

Artículo 96.- Definición y clases.

**CAPITULO 3 - PRODUCCION INDUSTRIAL**

Artículo 97.- Definición y clases

Artículo 98.- Condiciones específicas del taller urbano

Artículo 99.- Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria en Suelo Industrial

Artículo 100.- Entreplantas en Instalaciones Industriales

**CAPITULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA**

Artículo 101.- Definición y clases

**CAPITULO 5.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**

Artículo 102.- Definición y clases

**CAPITULO 6.- TERCARIO**

Artículo 103.- Definición y clases

Artículo 104.- Condiciones de Compatibilidad y Calidad Ambiental

**CAPITULO 7.- RESIDENCIAL**

Artículo 105.- Definición y clases

Artículo 106.- Condiciones mínimas de calidad para el uso residencial

**CAPITULO 8.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

Artículo 107.- Espacios libres y zonas verdes

Artículo 108.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 109.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

**CAPITULO 9.- TRANSPORTES Y COMUNICACIONES VIARIAS**

Artículo 110.- Definición y clases.

Artículo 111.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos (garajes colectivos).

**CAPITULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS**

Artículo 112.- Definición y clases

**CAPITULO 11.- AGUA**

Artículo 113.- Definición y clases

Artículo 114.- Protección de riberas y márgenes

**TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

82 artikulua.- Sektore-garapena burutu aurretiko jarduketak

83 artikulua.- Urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiteko ukanbeharrak

84 artikulua.- Plangintza gauzatzea

85 artikulua.- Antolamendu-irizpide generikoak

86 artikulua.- Mugaketa partikularren lotespena

**5 KAPITULUA - HIRI LURZORUAREN ERREGIMENA**

87 artikulua.- Hirigintza-erregimena

88 artikulua.- Urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiteko ukanbeharrak

89 artikulua.- Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezien antolamendu-irizpideak

90 artikulua.- Mugaketa partikularren lotespena igorritako plangintza-eremuan

91 artikulua.- Determinazioen lotespena antolamendu zuzen eta plangintza diferentziatuan.

**V TITULUA - ERABILERA ERREGIMENA**

**1 KAPITULUA - DETERMINAZIO OROKORRAK**

92 artikulua.- Hirigintza-erabileraren definizioa

93 artikulua.- Erabileren sailkapena

94 artikulua.- Erabileren taldekatzea

95 artikulua.- Erabileren kokapena

**2 KAPITULUA - LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN PRODUKZIO ERABILERA**

96 artikulua.- Definizioa eta motak

**3 KAPITULUA - INDUSTRI EKOIZPENA**

97 artikulua.- Definizioa eta motak

98 artikulua.- Hiriko tailerraren berariazko baldintzak

99 artikulua.- Beharrezko baldintza bereziak eraikitako espazioaren azpibanaketa-operazioak egiteko, beti ere unitate partzelarioa industri-lurzoruan mantenduz

100 artikulua.- Tarteko oinak industri-instalazioetan

**4 KAPITULUA - BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO MERKATARITZA**

101 artikulua.- Definizioa eta motak

**5 KAPITULUA - EKIPAMENDU ETA ZERBITZU PUBLIKOAK**

102 artikulua.- Definizioa eta motak

**6 KAPITULUA - HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA**

103 artikulua.- Definizioa eta motak

104 artikulua.- Bateragarritasun eta ingurugiro-kalitate baldintzak

**7 KAPITULUA - ETXEBIZITZARAKO ERABILERA**

105 artikulua.- Definizioa eta motak

106 artikulua.- Etxebizitzarako erabilerarako gutxieneko kalitate-baldintzak

**8 KAPITULUA - ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEAK**

107 artikulua.- Espazio libre eta berdeguneak

108 artikulua.- Espazio Librean Sistema lokalera adskribitutako lorategi-espazioetan baimendutako instalazio eta eraikuntzak

109 artikulua.- Espazio Librean Sistema lokalera adskribitutako lorategi-espazioetan baimendutako instalazio eta eraikuntzak

**9 KAPITULUA - GARRAIOBIDE ETA BIDE KOMUNIKAZIOAK**

110 artikulua.- Definizioa eta motak

111 artikulua.- Ibilgailuz betetako aparkalekuak (garaje kolektiboak) eraikitzeko baldintzak

**10 KAPITULUA - OINARRIZKO AZPIEGITURAK**

112 artikulua.- Definizioa eta motak

**11 KAPITULUA - URA**

113 artikulua.- Definizioa eta motak

114 artikulua.- Uretzte eta aldean babespena

**VI TITULUA - ERAIKITZEKO ARAU OROKORRAK**

CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES	
<i>Sección 1.- Definiciones básicas.</i>	
Artículo 115.- Definiciones de parámetro urbanístico y edificatorio	
Artículo 116.- Definición de parcela y edificación. Accesibilidad	
<i>Sección 2.- Tipos edificatorios básicos</i>	
Artículo 117.- Clases	
CAPITULO 2.- PARAMETROS URBANISTICOS	
Artículo 118.- Superficie edificable total	
Artículo 119.- Superficie edificada total	
Artículo 120.- Coeficiente de edificabilidad	
Artículo 121.- Forma de medir la superficie edificada	
Artículo 122.- Densidad residencial	
CAPITULO 3 - PARAMETROS EDIFICATORIOS	
<i>Sección 1.- Parámetros y condiciones de la parcela edificable</i>	
Artículo 123.- Linderos	
Artículo 124.- Parcela mínima edificable	
Artículo 125.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones	
Artículo 126.- Relación entre edificación y parcela	
<i>Sección 2.- Parámetros y Condiciones de la posición del edificio en la parcela</i>	
Artículo 127.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela	
Artículo 128.- Definición de las referencias altimétricas del terreno	
Artículo 129.- Definición de las referencias de la edificación	
Artículo 130.- Separación a linderos laterales y testero	
Artículo 131.- Retranqueo	
Artículo 132.- Separación entre edificios	
Artículo 133.- Fondo edificable	
Artículo 134.- Área de movimiento de la edificación	
<i>Sección 3.- Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación</i>	
Artículo 135.- Superficie ocupable	
Artículo 136.- Coeficiente de ocupación	
Artículo 137.- Superficie libre de parcela	
<i>Sección 4.- Parámetros y condiciones de forma de los edificios</i>	
Artículo 138.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación	
Artículo 139.- Altura del edificio	
Artículo 140.- Cota de origen y referencia	
Artículo 141.- Altura del edificio en unidades métricas	
Artículo 142.- Número de plantas	
Artículo 143.- Altura máxima	
Artículo 144.- Consideración de la condición de altura	
Artículo 145.- Construcciones por encima de la altura	
Artículo 146.- Altura de piso	
Artículo 147.- Altura libre de piso	
Artículo 148.- Planta	
Artículo 149.- Patios de parcela y de luces	
Artículo 150.- Cuerpos salientes	
CAPITULO 4.- CONDICIONES DE ESTETICA	
Artículo 151.- Definición	
Artículo 152.- Aplicación	
Artículo 153.- Salvaguarda de la estética urbana	
Artículo 154.- Protección de los ambientes urbanos	
Artículo 155.- Fachadas	
Artículo 156.- Tratamiento de las plantas bajas	
Artículo 157.- Materiales de fachada	
Artículo 158.- Modificación de las fachadas	
Artículo 159.- Fachadas ciegas	

1 KAPITULUA - XEDAPEN OROKORRAK	
<i>1 sekzioa.- Oinarrizko definizioak</i>	
115 artikulua.- Hirigintza-parametroen eta eraikuntza-parametroen definizioa	
116 artikulua.- Partzela eta eraikuntzaren definizioak. Sarbidetasuna	
<i>2 sekzioa.- Eraikuntzako oinarrizko tipoak</i>	
117 artikulua.- Motak	
2 KAPITULUA - HIRIGINTZA PARAMETROAK	
118 artikulua.- Azalera eraikigarria guztira	
119 artikulua.- Azalera eraikia guztira	
120 artikulua.- Eraikigarritasun-koefizienteak	
121 artikulua.- Azalera eraikia neurtzeko moduak	
122 artikulua.- Etxebizitza-dentsitatea	
3 KAPITULUA - ERAIKUNTZA PARAMETROAK	
<i>1 sekzioa.- Partzela eraikigarriaren parametro eta baldintzak</i>	
123 artikulua.- Mugak	
124 artikulua.- Partzela eraikigarri minimoa	
125 artikulua.- Partzela maximo eta minimoa, partzelazio helburuetarako	
126 artikulua.- Eraikuntza eta partzela arteko erlazioa	
<i>2 sekzioa.- Eraikinen partzelan eduki beharreko kokapenari buruzko parametro eta baldintzak</i>	
127 artikulua.- Partzelaren erreferentzia-planimetrikoak zehaztea	
128 artikulua.- Lurraren erreferentzia-altimetrikoak zehaztea	
129 artikulua.- Eraikuntza-erreferentziak zehaztea	
130 artikulua.- Alboko mugetarainoko tartea eta buruhorma	
131 artikulua.- Atzeraemangunea	
132 artikulua.- Eraikin arteko tartea	
133 artikulua.- Sakontasun eraikigarria	
134 artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu-area	
<i>3 sekzioa.- Eraikuntzak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak</i>	
135 artikulua.- Azalera okupagarria	
136 artikulua.- Okupazio-koefizientea	
137 artikulua.- Partzelaren azalera librea	
<i>4 sekzioa.- Eraikinen formaren parametro eta baldintzak</i>	
138 artikulua.- Eraikuntza-dimentsio maximo eta minimoa	
139 artikulua.- Eraikinaren altuera	
140 artikulua.- Jatorri-kota eta erreferentzi-kota	
141 artikulua.- Eraikinaren altuera unitate metrikoetan	
142 artikulua.- Oin-kopurua	
143 artikulua.- Altuera maximoa	
144 artikulua.- Altuera-baldintza kontuan hartzea	
145 artikulua.- Altuera gainditzen duten eraikuntzak	
146 artikulua.- Pisuaren altuera	
147 artikulua.- Pisuaren altuera librea	
148 artikulua.- Oina	
149 artikulua.- Partzela-patio eta argi-patioak	
150 artikulua.- Irtenuneak	
4 KAPITULUA - BALDINTZA ESTETIKOAK	
151 artikulua.- Definizioa	
152 artikulua.- Aplikazioa	
153 artikulua.- Hiri- estetika zaintzea	
154 artikulua.- Hiri-giroak babestea	
155 artikulua.- Fatxadak	
156 artikulua.- Behe-oinen tratamendua	
157 artikulua.- Fatxadarako materialak	
158 artikulua.- Fatxada-aldaketak	
159 artikulua.- Fatxada itsuak	

- Artículo 160.- Salientes y entrantes en las fachadas  
 Artículo 161.- Salientes permitidos respecto a la alineación  
 Artículo 162.- Cornisas y aleros  
 Artículo 163.- Marquesinas  
 Artículo 164.- Portadas y escaparates  
 Artículo 165.- Toldos  
 Artículo 166.- Rótulos  
 Artículo 167.- Vallados  
 Artículo 168.- Protección del arbolado  
 Artículo 169.- Consideración del entorno  
 Artículo 170.- Ajardinamiento de espacios privados  
 CAPITULO 5 - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION  
 Artículo 171.- Definición  
 Artículo 172.- Aplicación  
 Artículo 173.- Condiciones generales para el Uso Residencial  
 Artículo 174.- Condiciones generales del Uso Terciario  
 Artículo 175.- Condiciones generales del Uso de Equipamiento  
 Artículo 176.- Condiciones generales del Uso Productivo  
 Artículo 177.- Condicionamiento general

#### NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

#### REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

#### IRUÑA DE OCA

#### TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

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

2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias del tipo b se extiende a todo el término municipal de Iruña de Oca.

##### Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

##### Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

1.- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecución, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

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

- 160 artikulua.- Fatxadetako irtenune eta sarguneak  
 161 artikulua.- Lerrokadurarekiko baimendutako irtenuneak  
 162 artikulua.- Erlaizak eta teilatu-hegalak  
 163 artikulua.- Markesinak  
 164 artikulua.- Portadak eta erakuslehoiak  
 165 artikulua.- Toldoak  
 166 artikulua.- Errotuloak  
 167 artikulua.- Itxierak  
 168 artikulua.- Zuhaitzen babespena  
 169 artikulua.- Ingurugiroa kontuan hartzea  
 170 artikulua.- Espazio pribatueta lorategiak jartzea  
 5 KAPITULUA - ERAIKUNTZAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK  
 171 artikulua.- Definizioa  
 172 artikulua.- Aplikazioa  
 173 artikulua.- Etxebizitza-erabilerako baldintza orokorrak  
 174 artikulua.- Erabilera tertziariorako baldintza orokorrak  
 175 artikulua.- Ekipamendu-erabilerako baldintza orokorrak  
 176 artikulua.- Erabilera produktiborako baldintza orokorrak  
 177 artikulua.- Baldintza orokorrak

#### IZAERA OROKORREKO ARAUDIA

#### PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

#### IRUÑA OKA

#### I TITULUA - XEDAPEN OROKORRAK

##### 1 artikulua.- Izaera eta eremu lurraldetarra

1.- Honako Arau Subsidiario hauek Iruña Okako Udalerriaren lurraldea era integralean ordenatzen duten antolamendu-tresna urbanistikoak dira. Xede horrekin, eta indarreko legeriaren arabera, lurraldearen egitura orokorraren oinarriko elementuak definitzen dituzte, eta mota eta kategoria bakoitzari dagokion erregimen juridikoa ezartzen diote. Gainera, lurzorua jabetza-eskubideak dituen ahalmen urbanistikoak zedarritu, eta ahalmen horien eraginkortasuna eta erabilpena baldintzatzen dituzten betebeharrak zehazten dituzte.

2.- b motako Arau Subsidiario hauen eremu lurraldetarra Iruña Okako Udallerri osoa da.

##### 2 artikulua.- Indarraldia

Arau Subsidiario hauek, behin-betiko onarpena jaso ondoren, indarrean sartuko dira Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean, eta indarrean iraungo dute berrikusiak izan artean, inoizkako aldaketan kalterik gabe.

##### 3 artikulua.- Arau Subsidiarioen efektuak

1.- Arau Subsidiarioak indarrean sartzeak honako ondorio hauek sorrarazten dizkio:

a) Publizitatea. Honek hiritar bakoitzak horiek zuzenean kontsultatzeko duen eskubidea dakar berekin, edo bere edukina eta aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzekoa, honako arau hauetan arauturako moduan.

b) Egikaritzea. Batetik, Arauetan aurreikusten diren proiektu eta obrak gauzatzen hasteko ahalmena suposatzen du, erabilera publikoko deklarazioa, eta dagokion lursailen eta eraikuntzen okupazioa, desjabetza-helburuarekin edo morroitzaz ezartzeko helburuarekin, eta orokorrean, Udaletxea habilitatzen du, Legeak eta Arau Subsidiarioek ezartzen dituzten funtzioak eta arau horiek jasotako determinazioak zentzuz betetzeko beharrezkoa den gutzirako.

c) Derrigortasuna. Honek berarekin dakar, bai Udaletxeak, bai Administrazio Publikoko gainerako Organismoek, eta bai partikularrek ere, hemen jasotako guztia, hau da, bere determinazio guztiak zehazki betetzeko betebeharra.

##### 4 artikulua.- Arauak berrikustea

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

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

b) Cambio de orientación de la política urbana debido a la modificación de la composición política de la Corporación municipal, o cualquier otra causa, que demanda alteraciones en el modelo territorial.

c) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial de las Normas.

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

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

#### Artículo 5.- Modificación de las Normas

1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones de las Normas:

a) Las alteraciones que puedan resullatar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

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

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

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

3.- Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

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

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

2.- Los documentos que integran las Normas son:

a) Documentos escritos.

- Información Urbanística y Avance

- Memoria, con indicación de los criterios, objetivos y soluciones generales.

- Normas Urbanísticas.

b) Documentos gráficos.

- Planos de información.

- Plano síntesis de la estructura general del territorio, o del modelo territorial.

- Planos de ordenación.

1.- Arauak berrikusi egingo dira ondorengo inguruabar hauetakoren bat emango balitz:

a) Eremu zabalago baterako lurralde-antolamendurako dokumenturen bat onartuko balitz, eta dokumentu horrek hala xedatuko balu, edo beharrezko egingo balu.

b) Udal Korporazioaren osaera politikoan izandako aldaketek norabide politikoan ere aldaketak ekartzen baditu, edo bestelako arrazoiak ematen badira, eta horiek lurralde-ereduaren aldaketa eskatzen badute.

c) Arauen etxebizitza-ahalmena % 50ean agortuko balitz.

d) Udalerrian egiturazko eskuhartzeren bat egiteko beharrak proposatutako lurralde-eredua orokorrean desitxuratuko balu.

e) Errore edo eskasiaren bat aurkituko balitz plangintzaren oinarritzko determinazioak erabakitzeke erabili diren hipotesietan; eta zehazki, lau urte jarraietan gertatutako bizitegi-hazkundera, hazkunde-hipotesiak egindako estimazioaren % 50a baino txikiagoa izan bada.

#### 5 artikulua.- Arauak aldatzea

1.- Arau Subsidiarioen aldaketa da bere dokumentu eta determinazioetan egindako edozein aldaketa edo eransketa, baldin eta aurreko artikuluan esandakoaren arabera, berrikuspena denik ezin badaiteke esan; eta orokorrean, Arauen osotasuna kontuan hartu gabe onar daitezken aldaketa guztiak, horiek eraginik ez izateagatik, modu puntualean ez bada, lurraldearen egitura orokor edo organikoan, edo lurzoruaen sailkapenean.

2.- Ez dira Arauen aldaketatzat hartuko ondorengoak:

a) Aldaketa horiek Legeak edo Arauek beraiek garapen-plangintzari erreserbatzen dion zehaztopen-margenaren ondorio badira, araudi honetan lurzoru-mota bakoitzarentzat zehaztutakoaren arabera.

b) Garrantzi gutxiakoak eta puntualak diren egokitze hutsak, plangintza-eremua mugatzerakoan plangintzaren gauzatzek ere arrazoituan eskatzen baditu, nahiz eta lurzoruaen sailkapenean eragin izan. Hala ere, sailkapenaren aldaketa horiek ezin dituzte murriztu Sistema Orokoretarako edo beste mota bateko espazio libre eta publikotarako diren azalerak, ezta irabazizko ustiapenerako azalera totalak gehitu ere.

c) Arauen aspektu zehatzak garatzeko edo argitzeko onartu daitezkeen Udal Ordenantzak, araudi honetan aurreikusiak egon edo ez.

d) Babespenerako plan bereziak onartu edo aldatzean gertatzen diren katalogoko zuzenketak.

3 artikulua.- Aldaketa bakoitza Hirigintza Plangintza Erreglamenduaren 161 artikuluan ezarritakora egokituko da, eta gainera, honako Arau hauetako zehaztopenetara, dena dela bere helburua.

#### 6 artikulua.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa

1.- Arau Subsidiarioen dokumentu guztiek unitate koherente bat osatzen dute, eta hitzen eta grafismoen esanahia kontuan hartuz aplikatuko dira, beti ere, eta aplikazio-uneko errealitate soziala ere kontuan hartuz, Arauen beraien helburu orokorrak ahalik eta hobekien betetzeko.

2.- Arauak osatzen dituzten dokumentuak honako hauek dira:

a) Dokumentu idatziak.

- Hirigintza-informazioa eta plan-aurrerakina.

- Memoria, irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak jasoko dituen.

- Hirigintza-arauak.

b) Dokumentu grafikoak.

- Informazio-planoak.

- Lurraldearen egitura orokorraren, edo lurralde-ereduaren sintesia den planoak.

- Antolamendu-planoak.

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

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

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

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

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

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

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

3.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas

## TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística:

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

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

### CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

#### Sección 1.- Determinaciones

#### Artículo 9.- Planes Parciales

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos que figuren en el Título VII de las presentes Normas.

#### Artículo 10.- Planes Especiales

1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias desde un punto de vista sectorial, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3.- Aurreko atalean aipatutako dokumentuen artean hirigintza-arauek eta antolamendu-planoek bakarrik dute arau-balioa.

#### 7 artikulua.- Arauen interpretazioa

1.- Arauak interpretatzeko bere edukina hartuko da kontuan batetik, eta bestetik, ez da ahaztuko memoriak jasotako objektu eta xedeak betetzeko eman direla.

Zalantza edo zehazgabetasun kasuan espazio libre eta komunitate-ekipamendu gehien uzten duen aukera hartuko da, ondare babestuen kontserbazio hobearen duena, paisaia naturala eta hiri-irudia gutxien narriatzen duena, aurrez zeuden ohiko erabilera eta jarduerak gutxien aldatzen dituen, eta kolektibitatearen interes orokorrera gehien hurbiltzen dena.

2.- Arauen eta antolamendu-planoen artean kontraesanak daudenean, testua grafikoari nagusituko zaio.

Antolamendu-plano ezberdinen artean desadostasunak baldin badaude, eskala handiengan egindakoa hartuko da kontuan, hori haren informazio idatzian egiten den interpretazio zeharo ezberdinetik plano horretan errore material frogagarriak daudela ondorioztatzen den kasuetan izan ezik.

Dokumentu honetako arau ezberdinen artean egon daitezkeen kontraesan-balizkoetan arau zehatza orokorrari nagusituko zaio, kontraesan horiek lehenengoa eta bigarreneko definizio artean gertatzen direnean ezik, kasu horietan bigarrenak hartuko baitira kontuan.

3.- Zalantzak sortzen dituzten argibide eta interpretazioak txosten juridiko-tekniko bidez konponduko dira; bertan, dauden interpretazio-aukera ezberdinak jasoko dira, ondoren, Udalbatzak zuzena zein den erabakiko du, eta azkenik, erabakitakoa Arauetara erantsiko da ohar argigarri modura.

Zalantza horiek garrantzia handiagoa dutenean eta dokumentuaren determinazioetan eragina dutenean, Arauak aldatzeko jarraitu beharreko izapidetza bera jarraitu beharko da.

## II TITULU.- ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA ETA GAUZATZEA

### 1 KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

#### 8.- Hirigintza-jarduerarako tresnak:

1.- Arau Subsidiarioak hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera garatzeko, honako tresna hauek erabiliko dira:

- Antolamendu-tresnak.
- Gestio-tresnak.
- Egikaritze-tresnak.

### 2 KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK

#### 1 sekzioa.- Determinazioak

#### 9 artikulua.- Plan Partzialak

1.- Plan Partziala hirigintza-antolamendua garatzeko eta zehatzeko tresna da, lurzoru higigarriaren plangintza-sistema-aren azken plana da -idatz daitezkeen Xehetasunezko Azterlanak kenduta-, eta urbanizazioa burutzen datzan ondorengo faseari ematen dio hasiera.

2.- Plan Partzialek gutxienez honako arau hauetan adierazitako determinazioak jaso beharko dituzte: 1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuak bere 13 artikuluan jasotakoak, Plangintza Erreglamenduaren 45 eta 46 artikuluetan jasotakoak, eta Arau honetan jasotakoak, bereziki tresna honen bidez garatu beharreko sektore bakoitzarentzat berariaz aipatutako aspektuetan. Bere determinazioak Plangintza Erreglamenduaren 57tik 63ra bitarteko artikuluetan aurreikusitako dokumentuetan jasoko dira, honako Arau hauen VII TITULUAN aipatutako zehaztapen eta osagarriekin batera.

#### 10 artikulua.- Plan Bereziak

1.- Plan Berezia Arau Subsidiarioak ikuspuntu sektorial batetik garatzeko berariazko tresna da, eta bere eragina bere helburuetan sartzen diren hirigintza-aspektuetara mugatzen da.

2.- Plan Berezien xede izan daiteke Plangintza Erreglamenduaren 76.2 eta 3 artikuluetan ezarritako edozein.

3.- Plan Bereziek Plangintza Erreglamenduaren 75 eta ondorengo artikuluek adierazitako determinazio eta dokumentazioak jasoko dituzte.



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

4.- Cuando se trate de un Plan Especial, no previsto por estas Normas, se respetará la estructura general y orgánica del territorio en su integridad.

#### Artículo 11.- Catálogos

1.- Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con las Normas.

#### Artículo 12.- Estudios de Detalle

1.- Como instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes, u ordenación de volúmenes de las Normas Subsidiarias y los de Planes Parciales y Especiales, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 TR-LS-76 y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

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

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

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 14 TR-LS-76.

#### Sección 2.- Planes de iniciativa privada

##### Artículo 13.- Contenido

1.- Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

2.- Los compromisos han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del plan de que se trate, de forma tal que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor del plan, como de los futuros adquirentes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

a) Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal que integran el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento, aparcamientos y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al Municipio.

b) Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento y a la Asociación de Propietarios que al efecto se establezca en las partes que respectivamente correspondan.

c) Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

d) Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y separación a linderos.

e) Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de las responsabilidades directas ante la Administración.

f) Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor y que afecten a la ejecución

Arau Subsidiarioek zenbait area mugatzen badituzte Plan Berezien bitartez garatu daitezten, plangintza-tresna horiek honako Arau hauek area horietako bakoitzarentzat zehaztutako edukina errespetatu beharko dute.

4.- Arau hauetan aurreikusita ez dauden Plan Berezien kasuan, horiek lurraldeak bere osotasunean duen egitura orokor eta organikoa errespetatuko dute.

#### 11 artikulua.- Katalogoak

1.- Plan Berezien edo Plan Partzialek determinazioak jasotzen dituztenean eraikin, monumentu, lorategi, parke natural, paisaia edo beste ondasun batzuk kontserbatzeko, hobetzeko, edo oro korrean, babesteko, horiek dagokion katalogoan zerrendatuko dira, eta katalogo hori Arau hauekin batera onartuko da.

#### 12 artikulua.- Xehetasunezko Azterlanak

1.- Arau Subsidiarietako, eta Plan Partzial eta Berezietako lerrokadura, sestra edo bolumenen antolamendua osatu edo moldatzeko balio duen tresna da, eta ondorioz, nahitaezkoa du jasotzea, gutxienik, 76ko LL-TBren 14 artikuluan eta bere Plangintza Erreglamenduaren 65 eta 66 artikuluetan ezarritako determinazioak.

Ezingo du inolaz ere aldaketarik egin Sistema Orokorretan, Tokiko Sistemetan edo eraikuntzen fatxada nagusiaren lerrokaduretan, bide-lerrokadurako antolamenduaren kasuan.

Era berean, honako Araudi honetan, eta garatzen duten Plan Partzialean edo Berezian jasotako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

2.- Xehetasunezko Azterlanak honako balizkoetan idatziko dira: batetik, horrela xedatzen baldin bada honako Arau hauetan, edo Arau Subsidiarioak garatzen dituzten garapenerako plangintza-tresnatan; edo bestetik, bere ekimenez edo interesatuak proposatuta Udalari beharrezko iruditu zaiolako, jarduketa zehatz baterako hirigintza inguruabarrak ematen direla erabaki duelako. Xehetasunezko Azterlanak onartzeko bete egin beharko da Hirigintza Plangintzaren Erreglamenduaren 140 artikulua, batetik, eta 76-LL-TBren 14 artikulua, bestetik, ezarritakoa.

#### 2 sekzioa.- Ekimen pribatuko Planak

##### 13 artikulua.- Edukina

1.- Ekimen pribatuko Planek, ekimen pribatuko urbanizazioei buruzkoak direnean, izapidetzen den plan-motari dagozkion dokumentuez gain, Lurzoruari buruzko Legean eta hori garatzen duten Erreglamenduetan ezarritako datu eta dokumentuak eduki beharko dituzte.

2.- Konpromezuek arau-izaera eduki behar dute, eta beraz, dagokion planaren Hirigintza-Arauetan sartuko dira, horrela, Udalak betetzea galdatu ahal izango dio, bai planaren sustatzailerari zuzenean, bai partzelen erosle gaiei ere. Konpromezu horien barne daude nahitaez honako puntu hauek:

a) Honako hauek izaera publikoa edukitzea: ibilgailu-zirkulaziorako eta oinezkoentzako bideek, urbanizazioaren oinarriko komunikazio-sistema osatzen badute, eta gainerako ekipamendutik, aparkalekueetatik eta berdeguneetatik, aplikagarri diren antolamendu-estandarrek ezarritako hainbestekoak, Udalari egin beharreko lagapenaren baldintzak ezartzen dituen determinazioekin.

b) Urbanizazio- eta kontserbazio-obra guztiak finantziatzeko eta gauzatzeko obligazioa, Udalaren eta Jabe Elkartearen esku utzi arte, dagokion aldeek ezarri bezala.

c) Urbanizazio barruan eman beharreko zerbitzu publikoaren gaiari irtenbidea ematen dion determinazioa.

d) Batetik, partzela-salmenten kontratuetan planaren konpromezuak jasotzeko obligazioa, horrela, erosleak konpromezu horien ezagutza aitortuko du espreski; eta bestetik, honako hauek jasotzekoa: lurraren kalifikazioa, partzelaren erabilera baimenduak, eraikigarritasuna, oin-kopurua eta mugen separazioa.

e) Lankidetzarako hirigintza-entitateak eratzen direnean, hauek Administrazioaren aurrean dituzten erantzukizun zuzenak zehaztu beharko dira.

f) Sustatzaileraren baliabide ekonomikoak, plana gauzatzeko eragina dutenak alegia, egiaztatzen eta zehazten dituzten doku-

del plan, así como certificado del depósito o consignación del aval bancario que cubra cuando menos el 25% del importe total de las obras de urbanización.

### CAPITULO 3 - INSTRUMENTOS DE GESTION

#### Sección 1.- Sistemas de Actuación

##### Artículo 14.- Sistemas de actuación

1.- La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el art. 119 TR-LS-76: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicasen lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

2.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes Normas o en los planes aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### Artículo 15.- Sistema de compensación

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en el TR-LS-76, sus Reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3.- En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

##### Artículo 16.- Sistema de cooperación

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la legislación urbanística vigente y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los art. 82.1 y 3, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1/1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el plan de ordenación que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

##### Artículo 17.- Sistema de expropiación

1.- En el sistema de expropiación, el Ayuntamiento actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

mentuak, baita bankuko abalaren gordailapen-ziurtagiria ere, abal horrek gutxienez urbanizazio-obren zenbateko osoaren % 25gatik erantzuten duela ziurtagiz duenak.

### 3. KAPITULUA - GESTIO TRESNAK

#### 1. sezioa.- Jarduketa-sistemak

##### 14. artikulua.- Jarduketa-sistemak

1.- Plangintzaren gestioa 76-LL-TBko 119 artikuluan aurreikusitako jarduketa-sistema horietako baten bidez gauzatuko da, hau da, konpentsazioa, kooperazioa edo desjabetzapena bidez.

Udalak jarduketa-sistema aukeratzeko honako Arau hauek adierazitako determinazioak edukiko dituzte kontuan, eta hauek ezer zehazten ez dutenean, egoera eta inguruabarren arabera erabakiko du; dena den, konpentsazioari eta kooperazioari lehentasuna emango zaio, beharrak edo premiak desjabetzapena nahitaezko egiten duen kasuetan izan ezik.

2.- Sistemaren zehaztapena, honako Arau hauetan edo hori garatzeko onartutako planetan jasotzen ez denean, poligono edo jarduketa-unitatearen mugaketarekin batera egingo da, edo horren ezean, Hirigintza Gestio Erreglamenduaren 119 artikulua ezarritako jardunbidearen arabera.

##### 15 artikulua.- Konpentsazio-sistema

1.- Konpentsazio-sistemaren helburua da lurzorua jabeek beraiek burutu dezatela poligono edo jarduketa-unitatearen urbanizazioaren gestio eta gauzatzea, onura eta kargak solidarioki banatuz. Xede horretarako, jabe horiek derrigorrez lagatu beharreko lurrak jartzen dituzte, Hirigintza Gestioaren Erreglamenduak ezarritakoaren kalterik gabe, beren kontura burutzen dituzte urbanizazio-obra guztiak, eta konpentsazio-batzorde bat eratzen dute, jarduketak ekar ditzakeen onura eta kargak banatuz.

2.- Konpentsazio-jardunbidea dagokion poligono edo jarduketa-unitatearen mugaketa behin-betiko onartzean hasiko da, eta 76 LL TBan, bere Erreglamenduetan, eta aplikagarri den gutzietan, honako Arau hauetan xedatutakoak eraenduko du.

3.- Nolanahi ere, jabeek Konpentsazio-batzordea dagokion eskritura publiko bidez eratzeko duten epea bi (2) hilekoa izango da, aipatu batzordearen oinarri eta estatutuen proiektua behin-betiko onartzen duten egunetik hasita. Era berean, batzordea eratu eta inskribatu ondoren, zortzi (8) hileko epea izango dute konpentsazio-proiektua dagokion organu aurrean formulatu eta aurkezteko, ukanbehar erreglamentario guztiak beteta.

##### 16 artikulua.- Kooperazio-sistema

1.- Kooperazio-sisteman, poligono edo jarduketa-unitateko lurzorua jabeek nahitaez lagatu beharreko lurzoria jartzen dute, eta Udaletxeak urbanizazio-obrak gauzatzen ditu.

2.- Urbanizazioaren kostu osoa jabeen kontura izango da eta udalak zenbatekoa galdutako die horiei, indarreko hirigintza-legeriak adierazi bezala, eta aplikagarri den horretan, honako Arau hauek adierazi bezala.

3.- Kooperazio-sistema aplikatzeko lurren birpartzelazioa galdatzen da, alegia, poligono edo jarduketa-unitateko lurren, Hirigintza Gestioaren Erreglamenduak bere 73 artikuluan aurreikusitakoaren arabera beharrezkoa ez den kasuetan izan ezik.

4.- Birpartzelazio-proiektuak honako hauek jaso beharko ditu: batetik, Hirigintza Gestioaren Erreglamenduak 82.1 eta 3, 83, eta 84 artikuluetan ezarritako determinazioak eta dokumentazioa, bestetik, planoak gutxienez 1/1.000 eskalan idatziak, eta nolanahi ere, justifikatu egin beharko dute ez dagoela ondoriozko partzelarik, edo eraikigarri ez dena, edo gauzatu beharreko antolamendu-planean erabilerarik ez duena. Bere memorian, jarritako finkak eta ondoriozko partzelak deskribatuko dira, hirigintza-erabilera zehaztuz.

##### 17 artikulua.- Desjabetzapen-sistema

1.- Desjabetzapen-sisteman, Udalak aurrez mugatutako areako lurra eta bere barne dauden beste ondasun batzuk eskuratzen ditu, eta horietan gauzatzen ditu hirigintza-plangintzan jasotako hirigintza-jarduketak.

2.- La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
- Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano, y
- Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas.

3.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el TR-LS-76, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

#### *Sección 2.- Parcelaciones urbanísticas*

##### Artículo 18.- Parcelaciones urbanísticas

1.- Con independencia de la definición genérica establecida en el art. 94 TR-LS-76, se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar por las Normas Subsidiarias.

Asimismo tendrán la consideración de parcelación en suelo no urbanizable las segregaciones de terrenos que den lugar a uno o más lotes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo y/o a la parcela mínima señalada por las Normas para cada zona correspondiente.

2.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el art. 42 de estas Normas, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

#### CAPITULO 4 - INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL

##### *Sección 1.- Disposiciones Generales*

##### Artículo 19.- Clases de proyectos

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

- De urbanización
- De obras ordinarias de urbanización
- De edificación
- Otras actuaciones urbanísticas
- De actividades e instalaciones
- Estudios de Impacto Ambiental

##### *Sección 2.- Proyectos de Urbanización*

##### Artículo 20.- Definición y contenido

1.- Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización integral de todas las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias y los planes especiales de reforma interior en suelo urbano y por lo planes parciales en el suelo urbanizable, según se establece en el art. 67 párrafo 1 y 2 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa

2.- Hirigintza arrazoigatiko indarrezko desjabetzapena ondorengo helburu hauetako batengatik erabakiko da:

- Lurraren edo bere elementuren baten hirigintza-antolamenduaren sistema orokorrak gauzatzeko,
- Hiri-lurzoruan jarduketa solteak burutzeko eta,
- Poligono edo jarduketa-unitateak era integrean urbanizatzeko.

3.- Desjabetzapen-sistema eraenduko dute 76 LL TBan, bere Erreglamendueta eta, aplikagarri den heinean, honako Arau hauetan xedatutakoak.

#### *2 sekzioa.- Hirigintza-partzelazioak*

##### 18 artikulua.- Hirigintza-partzelazioak

1.- 76 LL TBko 94 artikuluan ezarritako definizio generikoa alde batera utzita, hirigintza-partzelaziotzat hartuko da lurraldeak bi edo lote gehiagotan taldekatzea, banatzea edo azpibanatzea, baialdi berean bai elkarren segidan egina, Arau Subsidiarioak hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri bezala sailkatutako lurretan erin bada.

Era berean, lurzoru ez hiritargarrian egindako partzelaziotzat hartuko dira, ondorioz lote bat edo gehiago sortzen dituzten banaketak, lote horiek Arauek eremu bakoitzerako ezarritako nekazaritza-unitate edota partzela minimoaren azalera baino txikiagoa badute.

2.- Hirigintza-partzelaziorako lizentziak, Arau hauen 42 artikuluan jasoak, ondorengo edukina duten proiekturen batean oinarrituta emango dira:

a) Memoria justifikaitzailea, partzelazio arrazoiak eta bere ezaugarriak oinarritzat dituen arauen determinazioen arabera justifikatzen dituen. Bertan, jatorrizko finka bakoitza deskribatuko da, baita partzela berri bakoitza ere, eta frogatu beharko da azken hauek egokiak direla Arauek esleitutako erabilerarako eta, bere kasuan, eraikuntzarako balio dutela.

b) Egungo egoeraren planoak, gutxienez 1/1.000ko eskalan eginak. Bertan jasoko dira partzelario ofizialean ordezkaturak dauden jatorrizko finka erregistralak, dauden eraikuntzak eta zuhaztita, eta lurren erabilerak.

c) Partzelazio-planoak, gutxienez 1/1.000ko eskalan eginak. Bertan, ondoriozko partzela bakoitza azalduko da, egoki identifikatuta, eta frogatu ahal izango da partzela guztiak aprobetxagarriak direla, Arauek ezarritako baldintzen arabera.

d) Hirigintza-zedularen proposamena, ondoriozko partzela bakoitzarena.

#### 4 KAPITULUA - GAUZATZE MATERIALERAKO TRESNAK

##### *1 sekzioa.- Xedapen Orokorrak*

##### 19 artikulua.- Proiektu-motak

1.- Arau Subsidiarioen determinazioak eta hauen garapen-tresnak proiektu teknikoan bidez gauzatu dira. Eta proiektu tekniko horiek, objektuaren arabera, hemen zerrendatutako mota hauetakoak izan daitezke:

- Urbanizazioari buruzkoa
- Urbanizazio-obra arruntei buruzkoa
- Eraikuntzari buruzkoa
- Bestelako hirigintza-jarduketei buruzkoa
- Jarduerari eta instalazioei buruzkoa
- Ingurugiro-inpaktuari buruzko Azterlanak

##### *2 sekzioa.- Urbanizazio-proiektuak*

##### 20 artikulua.- Definizioa eta edukina

1.- Urbanizazio-proiektuen helburua beharrezko definizio teknikoa egitea da, lurzoruaren hirigintza-egokitzapenerako obra guztiak burutzeko beharrezkoa dena. Hau guztia, dauden arau eta planen erabakitako gauzatzeko egingo da, halduta, Arau Subsidiarioetan, Hiri Lurzorua Barne Eraberritzeko Plan Berezietan, eta lurzoru hiritargarriko Plan Partzialetan, beti ere Plangintza Erreglamenduaren 67 artikuluko 1 eta 2 ataletan ezarritakoaren arabera.

2.- Proiektu horiek Hirigintza Plangintzaren Erreglamenduak bere 69 eta 70 artikuluetan aipatutako dokumentuek osatzen dituzte, obren egikaritza-definizio osoa egiteko beharrezko xehe-

definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

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

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

3.- El diseño de los espacios de dominio y uso público cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre supresión de barreras urbanísticas.

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

a) Red de abastecimiento de agua potable:

- Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano".

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

- Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d. El máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.

- En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha.

- El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.

- Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

- Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 96 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm ó 100 mm, según el núcleo de población, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minutos o 1.000 l/minuto durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm, o de 100 mm respectivamente.

- En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/Ha.

Bocas de riego: según modelos adoptados por los Ayuntamientos, estarán conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m. derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

- En este apartado se incluirán la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público.

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

Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

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

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

La distribución deberá ser subterránea.

tasun eta osagarri guztiekin egingo direnak. Dena den, horietaz gain, ondorengo dokumentuak ere barne hartzen dituzte:

a) Planoa, gutxieneko 1/1.000 eskalan egina. Bertan, jasoko dira: gauzatu nahi den planaren limiteak zehatz-mehatz, obren egoera, bideek okupatutako espazioaren mugak, erabilera publikoko parke eta lorategiak nahiz erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, eraikuntzak, plan aurkatzeagatik bota, moztu edo lekuz aldatu beharreko plantazio eta instalazioak, zerbitzu publiko edo interes soziala duten ekipamenduetarako partzelak, eta eraikuntza pribaturako aurreikusitako partzelak.

b) Obren plan xehekatua. Bertan, bukatzeko epea nahiz egon litezkeen fase ezberdinen epe partzialak finkatuko dira.

3.- Jabari eta erabilera publikoko espazioek eduki beharreko diseinuak legeriak hirigintza-oztopoak kentzeari buruz xedatutakoa bete beharko du.

4.- Urbanizaziorako gutxieneko baldintzak honako hauek izango dira:

a) Ur edangarriaren horniketeta-sarea.

- Kontuan hartuko da uraren jatorriari buruzko araudia, nahitaez betebeharreko: 1979/928 Errege Dekretua, "Giza kontsumorako ur-horniketen osasun-bermei buruzkoa".

- Ur edangarriaren horniketa helburu duten urbanizazio-obra diseinatu eta burutzeko, kontuan edukiko da EAT.IT:A-n aurreikusitakoa ("Eraikuntza Arau Teknologikoak. Iturgintza Instalazioak: Horniketa").

- Etxebizitza-guneetan sarearen kalkulurako, batez besteko kontsumoa 300 l/h izango da. Maximoa, berriz, kalkulari dagokionean, eguneroko batez besteko kontsumoa 3,0ekin biderkatuz lortuko da.

- Industrialdeetan, batez besteko minimoa 0,5 l/s eta ha-ko izango da.

- Kontsumo handiena, kalkulari dagokionean, eguneroko batez besteko kontsumoa 3,0ekin biderkatuz lortuko da.

Gaitasun bat ziurtatu beharko da, eta hori, goreneko egun bati dagokion bolumena duten deposito bidez egingo da.

- Era berean, bete beharko da Oinarrizko Araudiak, EOA.SAB 96 delakoa, ezarritakoa eraikinetan gertatzen diren suteen aurkako babesari buruz. Ondorioz, sutetako ur-paldoak jarriko dira, 80 mm edo 100 mm-takoak herritar-kopuruaren arabera, eskura dauden tokietan eta seinalezatuak, eta elkarren arteko 200 metroko gehienezko distantziara. Paldoen elikatze-sarearen ahalmena 500 l/min edo 1.000 l/min-koa eta bi orduz izango da, lehenengoa paldoak 80 mm-takoak direnean, eta bigarrena 100 mm-takoak direnean.

- Parke eta lorategiak dauden leketan ureztatze-sare bat jarriko da, eguneko 20 m<sup>3</sup>/ha-ko batez besteko kontsumoa duena.

Sutetako ur-hartuneak: Udaletxeek onartutako ereduaren arabera, konektatuta egongo dira Sare Orokorretik eratortzen diren 0,07 m-tako fundizio-sare independentetara, eta dagokion ixteko giltzak edukiko dituzte. Ur-hartune hauen arteko distantzia sarearen presioaren arabera izango da, ekintza-erradioak gainjartzeko modukoa, horrela, ez da espaziorik geratuko haien helmenetik kanpo.

b) Energia elektrikoa eta argiteria publikoa

- Atal honetan barne daude energia elektrikoaren transformazioa eta banaketa, eta argiteria publikoa.

- Banaketa-sareen kalkulua egiteko eraikinen elektrifikazioren ezaugarri, erabilera eta mailak hartuko dira kontuan.

Potentzia minimoak etxebizitza bakoitzeko hauek izango dira:

Elektrifikazio-maila altuak: 8.000 W.

Elektrifikazio-maila erdikoak: 5.000 W.

Elektrifikazio-maila minimoak: 3.000 W.

Biztanleko potentzia minimoa 0,6 KW-takoa izango da.

M Industria MI BT/010 delako instrukzioak finkatutako aldiberekotasun koefizienteak erabiliko dira.

Banaketa lur azpitik egingo da.

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

- Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas. La separación vendrá determinada por los sectores de acción calculados de tal manera que no se sobrepasen las cargas previstas. Las condiciones de volumen y especialmente estéticas que deben observar las construcciones dedicadas a centros de transformación serán las de la zona.

- Respecto al alumbrado público, se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso será igual o superior a 30 lux en servicio. En vías secundarias de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente. En todo caso la instalación proyectada y la ejecución de las obras se ajustará estrictamente a la legislación específica del Ministerio de Industria y disposiciones de la compañía suministradora.

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

- Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes.

- Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-1SD/74 ("Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos").

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

Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA-73 ("Instalaciones de Salubridad: alcantarillado").

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

- Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del afluyente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg. en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad no descenderá de 0,5 m/seg.

- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

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

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

d) Pavimentaciones

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

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

- Las aceras, en cualquier caso, tendrán una anchura mínima de 1,80 cm. y podrá establecerse una pavimentación continua de calzada y acera en calles menores de 5 m. En el resto de soluciones el desnivel entre la calzada y acera no será mayor de 17 cm.

- Los alcorques para el arbolado se colocarán sobre las aceras

- Tanto las aceras como los alcorques se rematarán obligatoriamente con encintado resistente.

e) Urbanización de zonas verdes

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

- Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de

- Tentsio baxuko sarea 220/12 voltetako izango da, baina 380/220 voltetako ere onartzen da.

- Transformazio-zentruak partzela eraikigarrietan kokatuko dira, eta ez bide publikoetan. Bereizketa ekintza-sektoreek zehaztuko dute, aurreikusitako kargak ez gairiditzeko moduan kalkulatu direnak. Transformazio-zentru hauek bete beharreko bolumen- eta, bereziki, estetika-baldintzak, zona horretan bete beharrekoak izango dira.

- Argiteria publikoari dagokionean, Herrilan, Garraio eta Ingurugiro Ministerioaren araudian jasotako irizpide eta xedapenak beteko dira.

Trafiko handiko bide arterialetan, argitazpen maila 30 lux edo gehiagokoa izango da zerbitzuan. Bigarren mailako bideetan, berriz, 15 lux-ekoa zerbitzuan. Eta oinezkoentzat bakarrik diren bideek ingurune argiztapena edukiko dute. Nolanahi ere, proiektatutako instalazioak eta obrek Industria Ministerioaren berriazko legeria eta konpainia hornitzailearen xedapenak bete beharko dituzte.

c) Ur-hustuketa eta saneamendu sarea:

- Sistema banatzailea erabiliko da: euri-uren hustuketa eta hondakin-uren hustuketa bide independenteetatik egingo da.

- Arazketa-sistemari dagokionean, NTE 1SD/71 delakoaren ("osasungarritasun, arazketa eta isurketak") arauaren xedapenak bete beharko dira.

Kolektore publiko edo ubide naturalera zuzendutako sarearen isurketa-puntua aurreikusi beharko da. Ur Komisaritzaren aurretiko txostena galdatuko da, isurketa egin beharreko zonan ibaiak duen sailkapenari buruzkoa.

Diseinurako kontuan eduki beharko da NIL ISA 73a ("Osaungarritasun Instalazioak: estolderia").

- Ibilgailu trafikokoaren bide guztiei kolektore eta euri-biltzailak jarri beharko zaizkie eraikitzen diren uean.

Sarearen abiadurak mugak batzuen barruan egon beharko dute isuriaren sedimentazioa nahiz hodiaren materialaren errosioa ekiditeko. Baimendutako abiadura maximoa 3 m/s-koa izango da, zementu zentrifugatu edo bibratuzko hodian kasuan, eta abiadura handixeagoa baimenduko da materiala gogorra bada. Bestalde, abiadura ezingo du 0,5 m/s-tik jaitsi.

- Maldak emariaren arabera zehaztuko dira.

- 30 eta 50 metro bitarteko erregistro-putzuak jarriko dira.

- Sarearen iturrietan deskarga-kamarak jarriko dira garbiketarako.

d) Zoladurak:

- Bide berriak diseinatzerakoan, aparkalekurako espazio gehigarria kanpo geratzen da ordenantzek oin berrien eraikuntzarako galdatutakotik.

- Lur-baldintza, bide-mota, trafikoa e.a. kontuan harturik, bidezoru egokiena aukeratuko da, galtzadarako arruntena aglomeratu asfáltikoa edo hormigoia dela adieraziz. Espaloitzari dagokionean zoladura-mota aukeratzeko zona, erabilera aurreikusia e.a. hartuko dira kontuan.

- Espaloiek, nolanahi ere, 1,80 cm-ko zabalera minimoa edukiko dute, eta 5 metro baino gutxiagoko kaleetan, galtzada eta espaloiz jarraia duen zoladura jarri ahal izango da. Gainerakoan, galtzada eta espaloizaren arteko desnibela ez da 17 cm-koa baino handiagoa izango.

- Zuhaitzirako txorkoak espaloiz gainean jarriko dira.

- Bai espaloiz, bai txorkoak zintarriketa iraunkor batekin errematatuko dira nahitaez.

e) Berdeguneen urbanizazioa

- Egin beharreko obra guztiak zehaztuko dira, berdegunetarako eta espazio libre publikotarako erreserbatutako areak urbanizatzeko, zuhaitzak jartzeko, lorategiak egiteko, eta orokorrean, horien egokitzeko gautzatzeko.

- Lorategiako obra guztiak zehatz-mehatz definitzeko beharrezkoa den dokumentazio osoa jasoko da, eta horren bar-

acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

- En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación, que serán en definitiva los que condicionen no sólo la viabilidad de las especies plantadas, sino también las exigencias en cuanto a cuidados (riegos, abonados, protección contra heladas, etc) que van a requerir dichas especies. Es decir la probabilidad de un asentamiento exitoso unida a mínimos cuidados va en relación directa con la idoneidad de las especies plantadas. La flora de los alrededores es un buen indicativo de las especies a elegir.

- En este municipio se plantarán las especies incluidas, a continuación:

\* Arboles

Betula cetibérica abedul  
 Acacia melanoxylon acacia  
 Robinia pseudoacacia falsa acacia  
 Ilex aquifolium acebo  
 Alnus glutinosa aliso  
 Acer plantanoides arce real  
 Acer pseudoplatanus falso plátano  
 Castanea sativa castaño (precaución, enfermedades)  
 Prunus aviam cerezo  
 Populus alba chopo blanco  
 Populus tremula álamo temblón  
 Fraxinus excelsior fresno de Vizcaya  
 Fagus sylvatica haya  
 Laurus nobilis laurel  
 Magnolia grandiflora magnolio  
 Juglans regia nogal  
 Ulmus glabra olmo (precaución, enfermedades)  
 Ulmus minor olmo (precaución, enfermedades)  
 Platanus hybrida plátano  
 Quercus robur roble pedunculado  
 Quercus petraea roble albar  
 Quercus ilex subsp. ilex-encina  
 Quercus rubra roble americano  
 Taxus baccata tejo  
 Tilia platyphyllos tilo  
 Tilia cordata tilo  
 Pinus pinaster pino marítimo  
 Ficus carica higuera  
 Aesculus hippocastanus castaño de indias  
 Abies alba abeto  
 Carpimus betulus carpe

\* Arbustos

Corylus avellana avellano  
 Crataegus monogyna espino albar  
 Arbutus unedo madroño  
 Rosa canina rosal silvestre  
 Viburnum opulus mundillos (suelos húmedos).  
 Pyrus cordata peral silvestre  
 Malus sylvestris manzano silvestre  
 Frangula almus arraclán  
 Euonymus europeaeus bonetero  
 Sorbus aria serval  
 Sorbus aucuparia serbal de cazadores  
 Erica arborea brezo blanco  
 Erica lusitanica brezo blanco  
 Salix alba sauce blanco  
 Salix babylonica sauce llorón  
 Salix atrocinerea salguero negro

ne egongo dira, zuhaitza eta apainduretarako egokitzapena, eraikuntza laguntzaileak, eta dagokionean, energia elektriko, argiteria eta ur-horniketa ere.

- Landareei dagokionean, zuhaitza- eta zuhaiska-espezieak sartzeraoan kontuan eduki beharko dira beti jarduketa-lekuaren faktore klimatiko, edafiko, eta ekologikoak; hauek garrantzia dute landatutako espezien bideragarritasunaz gain, espezie horiek behar dituzten zainketak ere baldintzatzen dituztelako (ureztatzea, ongariak ematea, izozteen aurkako babesa e.a.). Hau da, landareak, zainketa minimo batzuekin, arrakasta osoz finkatzeak edo ez, landatutako espezien egokitasunarekin harreman zuzena dauka. Inguruko flora oso adierazgarria izaten da, eta kontuan hartzekoa da espezieak aukeratzeko garaian.

Udal honetan ondoren zerrendatutako espezieak landatuko dira:

\* Zuhaitzak

Betula cetiberica urkia  
 Acacia melanoxylon akazia  
 Robinia pseudoacacia sasiakazia  
 Ilex aquifolium gorostia  
 Alnus glutinosa haltza  
 Acer plantanoides astigar zorrotza  
 Acer pseudoplatanus astigar zuria  
 Castanea sativa gaztainondoa (kontuz, gaixotasunak)  
 Pronus avium gereziandoa  
 Populus alba zurzuria  
 Populus tremula lertxuna  
 Fraxinus excelsior lizar loredua  
 Fagus sylvatica pagoa  
 Laurus nobilis erramua  
 Magnolia grandiflora magnolia  
 Juglans regia intxaurrendoa  
 Ulmus glabra zumar hostozabala (kontuz, gaixotasunak)  
 Ulmus minor zumar hostotxikia (kontuz, gaixotasunak)  
 Platanus hybrida platanu arrunta  
 Quercus robur haritz kanduduna  
 Quercus petraea haritz kandugabea  
 Quercus ilex subsp. ilex-arte  
 Quercus rubra haritz amerikarra edo gorria  
 Taxus baccata hagina  
 Tilia platyphyllos ezki hostozabala  
 Tilia cordata ezki hostotxikia  
 Pinus pinaster itsas pinua  
 Ficus carica pikondoa  
 Aesculus hippocastanum indigaztainondoa  
 Abies alba izei zuria  
 Carpinus betulus xarma

\* Zuhaiskak

Corylus avellana hurritza  
 Crataegus monogyna elorri zuria  
 Arbutus unedo gurbitza  
 Rosa canina arkakaratsa  
 Viburnum opulus gaukarra (lur hezeak)  
 Pyrus cordata makatza  
 Malus sylvestris sagarmina  
 Frangula almus zumalakarra  
 Euonymus europeaeus basaerramua  
 Sorbus aria serbala  
 Sorbus aucuparia ehiztari-serbala  
 Erica arborea txilar zuria  
 Erica lusitanica portugal txilarra  
 Salix alba zume zuria  
 Salix babylonica zume negartia  
 Salix atrocinerea sahats beltza

Prunus spinosa endrino  
 Cornus sanguinea cornejo  
 Sambucus nigra saúco  
 Ligustrum vulgare aligustrre  
 Cytisus conmutatus retama  
 Cytisus cantabricus retama  
 Cytisus scoparius retama  
 \* Trepadoras  
 Smilax aspera zarzaparrilla  
 Tamus communis nueza negra  
 Hedera helix hiedra  
 Rosa sempervivens rosal silvestre  
 f) Resto de servicios

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

Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes Compañías Suministradoras.

### Sección 3.-Proyectos de obras ordinarias de urbanización

#### Artículo 21.- Definición y contenido

Los proyectos de obra ordinarios de urbanización, definidos en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 de aquél, y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el artículo anterior.

### Sección 4.- Proyectos de edificación

#### Artículo 22.- Clases

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

- a) Intervenciones de nueva planta
  - Sobre solares vacantes
  - Sustitución
- b) Intervenciones de demolición
- c) Intervenciones constructivas sin ampliación
  - Restauración científica
  - Restauración conservadora
  - Conservación y ornato
  - Consolidación
  - Reedificación
  - Reforma
- d) Intervenciones constructivas con ampliación.

2.- La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son las contenidas en el Decreto 189/90, de 17 de julio, del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protectoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3.- Además de las anteriores intervenciones se consideran obras mayores:

- a) Ampliación, modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.
  - b) La modificación de los elementos comunes del edificio.
  - c) La modificación del número de viviendas del edificio.
  - d) Cambios de uso
  - e) Demoliciones
- 4.- Son obras menores las no incluidas en el párrafo anterior.

Artículo 23.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1.- Los proyectos de obras mayores de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

Prunus spinosa elorri beltza  
 Corvus sanguinea zuhandorra  
 Sambucus nigra intsusa beltz  
 Ligustrum vulgare arbustua  
 Cytisus conmutatus isatsa  
 Cytisus cantabricus isatsa  
 Cytisus scoparius isatsa  
 \* Igokariak  
 Smilax aspera endalaharra  
 Tamus communis apomahatsa  
 Hedera helix huntza  
 Rosa sempervivens arkakaratsa  
 f) Gainerako zerbitzuak

Hemen zehaztuko dira beste instalazio tekniko batzuei buruzko guztia jasotzen duten determinazioak gauzatzeko dituzten obrak; instalazio tekniko horiek telefonía, gas energetikoaren horniketa e.a. dira.

Proiektu horiek bete beharko dituzte dagokion konpainia hornitzaileak ezartzen dituzten baldintza guztiak.

### 3 sekzioa.- Urbanizazio-obra arrunten definizioa

#### 21 artikulua.- Definizioa eta edukina

Urbanizazio-obra arruntei buruzko proiektuak, Plangintza Erreguladuren 67.3 artikuluan definituak, plangintza horren 69.1 artikuluan adierazitako dokumentuek osatuko dituzte, eta aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-baldintza minimoak bete beharko dituzte.

### 4 sekzioa.- Eraikuntza-proiektuak

#### 22 artikulua.- Motak

1.- Proiektuetan definitu ahal izateko eta honako araudi honetan araututako baldintza orokor eta bereziak aplikatu ahal izateko, eraikuntza obrak (edo eraikuntza-eskuhartzeak) ondorengoetan sailkatzen dira:

- a) Planta berriko eskuhartzeak
  - Orube hutsen gainean
  - Ordezkapena
- b) Eraispenerako eskuhartzeak
- c) Handitzerik gabeko eskuhartzeak
  - Zaharberitze zientifikoa
  - Zaharberitze kontserbatzailea
  - Kontserbazio eta apaindura
  - Finkatzea
  - Birraeraikuntza
  - Eraberritzea
- d) Handitzen duten eraikuntza-eskuhartzeak

2.- Eraikuntza-eskuhartze hauen definizioa eta helmena jasotzen duen araua 189/90 Dekretua da, uztailaren 17koa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak emana, ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaitzerako jarduketara babestuei buruzkoa dena.

3.- Aurreko eskuhartzeek gain, honako hauek ere obra handia direla kontsideratuko da:

- a) Eraikuntzen egitura edota kanpoko itxura handitzea edo aldatzea.
  - b) Eraikinaren elementu komunak aldatzea.
  - c) Eraikinaren etxebizitza-kopurua aldatzea.
  - d) Erabilera aldatzea
  - e) Eraispinak.
- 4.- Obra txikiak aurreko paragrafoan aipatu ez diren guztiak izango dira.

### 23 artikulua.- Eraikuntza-proiektuen baldintza komunak

1.-Eraikuntza-obra handien proiektuak gutxienez ondorengo dokumentuak jasoko dituzte:

- a) Memoria deskribatzailea, obraren ezaugarri orokorrak eta erabakitako irtenbide zehatzak justifikatzen dituena; hirigintza aldetik justifikatzeko obra Araudi hau edo garapen-araudia aipatu beharko da zehazki.

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Alava, a escala 1/1000.

Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo.

Planos acotados a escala 1/50 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

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

2.- La tramitación de obras menores comprenderán los documentos, de los señalados en el punto anterior, adecuados a las intervenciones pretendidas.

Artículo 24.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

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

1.- Intervenciones de nueva planta.

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

2.- Intervenciones de demolición

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

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

3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

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

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

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

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

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

g) Se solicitarán informes a los Departamentos de Patrimonio de la DFA y Gobierno Vasco.

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

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

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

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

b) Partzelaren egoerari buruzko planoak, Arabako Foru Diputazioaren Kartografia Ofizialaren gain grafiatua, 1/1.000ko eskalan.

Eraikuntzak partzelan duen kokapena jasotzen duen planoak. Bertan azalduko dira: profilak, kotak edo sestra-kurbak, kaleen zabalera, ur-zerbitzua, argi-zerbitzua, estolderia, proiektatutako eraikinaren egoera eta eraikuntzaren gainerako inguruabarrak.

1/50 eskalan eta dagokion oharrekin egindako planoak, dagokion zerbitzu teknikoek obraren ezaugarriak ebalua ditzaten.

c) Aurrekontu xehekatua, obra burutzeko partida guztién koantifikazio eta banakapena barne dituena.

2.- Obra txikien izapidetzak barne ditu aurreko puntuak adierazitako dokumentuak, nahi diren eskuhartzeetara egokituak.

24 artikulua.- Eraikuntza-proiektuen osagarri dokumental zientifikoak

Eraikuntza proiektuek ondorengo osagarri dokumentalak izango ditu, eraikuntza-eskuhartze moten arabera:

1.- Planta berriko eraikuntzak

Eraikuntzak bere mugakideekin kale-frontea osatu behar duen kasuetan, eta zonako baldintzek komenigarri egiten dutenean, eraikinaren fatxadak ematen duen kalearen bideunearan altxaerari buruzko azterlan konparatua egingo da, eta gainera, beharrezko dokumentazio fotografikoa gehituko zaio, proiektuan proposatutako irtenbidea justifikatzeko.

2.- Eraispen-eskuhartzeak

Eraispen-proiektuek egokia den dokumentazio jaso beharko dute, suntsiketaren beharra edo komenigarritasuna estimatu ahal izateko baldioko duena, eta edozein kasutan, eraitsi beharrezko eraikinaren edo eraikin-zatiaren lekukotza grafikoa jasoko da.

Beharrezko dokumentazioaren artean, erabiliko dituzten bitarteko teknikoek eta segurtasun-neurrien deskripzio xehekatua jasoko da, bide publiko eta inguruko onibarretan eman litezkeen gaitzak ekiditeko, eta gainera, egungo egoeraren dokumentazio grafikoa. Hori guztirako dagokion teknikoaren ziurtagarria beharrezkoa izango du.

3.- Zaharberritze zientifikoa eta kontserbatzailerako eskuhartzeak

a) Dokumentu bidez egindako deskripzioa, eraikina altxa zeneko inguruabarrak, jatorrizko ezaugarriak eta eboluzioa hobeto ezagutzeko baldioko duen erreferentzi-markua eskaintzen duena.

b) Deskripzio fotografikoa, eraikin osoarena eta bere elementu adierazgarriena, horiek proiektatutako zaharberritzearen azken emaitzakoekin konparatzen direlarik.

c) Egungo erabileren xehetasun guztiak nahiz zaharberritzeak erabiltzaileengan edukiko duen eragina, eta gainera, azken horiekin hartutako konpromezuen deskripzioa eta justifikazioa.

d) Zaharberritzera doazen elementu nagusien xehetasun guztiak, eta horiekin batera, ahal denean, jatorrizko proiektuaren xehetasun baldiokideak.

e) Eraikuntzaren egoeraren deskripzio xehatua, konponketaren bat behar duten elementu, zona edo instalazioak adierazten dituzten planoak barne dituena.

f) Zaharberritzean erabilitako tekniken justifikazioa.

g) Txostenak eskatuko zaizkie bai AFDko, bai Eusko Jaurlaritzako Ondarearen Sailei.

4.- Kontserbazio eta apaindura eskuhartzeak, finkapena eta eraberritzea.

a) Eraikinaren altxaera egungo egoeran.

b) Finkatu, konpondu edo aldatu behar diren elementu nagusien xehetasun guztiak, obra horiek eraikinaren morfologian egin ditzaketan aldaketak zehaztu.

c) Eraikuntzaren egoeraren deskripzio xehatua, konpontzeko edo finkatzeko beharra duten elementuak jasotzen dituzten plano eta argazkiekin.



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

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

#### 5.- Intervenciones de reedificación

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

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

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

#### 6.- Intervenciones de ampliación

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

### Sección 5.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

#### Artículo 25.- Definición y clases

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

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

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

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

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

- Movimientos de tierra no afectados a obras de urbanización o edificación.

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

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

- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

d) Obren eragina jasaten duten egungo erabilerei eta, ondorioz, erabiltzaileengan duten eraginari buruzko xehetasun guztiak, eta gainera, azken horiekin hartutako konpromezuen deskripzioa eta justifikazioa.

e) Ahalik eta datu grafiko guztiak gehituko dira, proiektutako obrak gauzatzearen ondorioz lortutako egoera baloratzen lagunduko dutenak.

#### 5.- Birreraikitzeko eskuhatzeak

a) Jatorrizko eraikinaren eraikitze-proiektuak jasotzen zituen jatorrizko planoen kopia.

b) Dokumentu bidez egindako deskripzioa, orain birreraiki nahi den eraikina altxa zeneko inguruabarrak ezagutzeko balioko duen erreferentzi-markua eskaintzen duena. Horiekin birreraikitzearen komenigarritasuna baloratu nahi da.

c) Birreraikitze lanak eraikinaren zati batean bakarrik egin behar badira, grafikoki azalduko da zatiak bera integratuta dagoen osoarekin duen harremana.

#### 6.- Handitzeko eskuhartzeak

a) Eraikinaren altxaera egungo egoeran.

b) Eraikinaren deskripzio fotografikoa, azken emaitzaren ezaugarriekin konparazioa egiten delarik.

c) Egungo erabileren xehetasun guztiak nahiz handitzeak erabiltzaileengan edukiko duen eragina, eta gainera, azken horiekin hartutako konpromezuen justifikazioa.

d) Zonako baldintzek hala eskatzen dutenean, azterlan konparatua egingo da, eraikuntzaren fatxadak begiratzen dituen bideunearen edo bideuneen altxaerari buruzkoa, eta gainera, beharrezko dokumentazio fotografikoa gehituko zaio, proiektuan jasotako handitzea bere osotasunean morfologikoki egokia den baloratu ahal izateko.

### 5 sekzioa.- Bestelako hirigintza-jarduketa proiektuak

#### 25 artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Arau hauei dagokienerako, bestelako hirigintza-jarduketak izango dira lurzoruan, bueloan edo lurrazpian egindako beste eraikuntza, okupazio, ekintza eta bestelakoak, baldin eta aurreko sekzioetan ez badira jasotzen, edo bertan aipatutako proiektuetatik aparte egingo badira.

2.- Hirigintza-jarduketa hauek ondorengo azpitaldetan banatzen dira:

a) Obra zibil bereziak. Izaera hori dutenak honako hauek dira: Arkitektura edo injinerutza zibileko piezak eraikitzea edo instalatzea, apaindurako eskulturak, zubiak, pasaguneak, hormak, monumentuak, iturriak eta antzeko beste hiri-elementu batzuk, baldin eta ez badira beste urbanizazio-proiektu edo eraikuntza-proiekturen baten parte.

b) Jarduketa iraunkorrak. Izaera iraunkorreko edo iraupen zehaztugabeko instalazioak dira. Azpitalde honetan sartzen dira ondorengo kontzeptuak:

- Zuhaitzak moztea eta zuhaitz-masak landatzea.

- Urbanizazio-obren edo eraikuntza-obren barne ez dauden lur-mugimenduak.

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

- Lurren kanpoalderako itxiera berriak egitea, edo daudenak aldatzea.

- Etxe aurrefabrikatu edo desmontagarriak, eta antzekoak ezartzea.

- Izaera iraunkorreko instalazio arinak, bide publikoan burutu beharreko zerbitzu publiko edo merkataritza-jardueretarako berariaz jarritakoak, hala nola, kabinak, kioskoak, garraiobideen geltokiak, posteak e.a.

- Kanpoko jardueretarako proposak diren barruti eta beste instalazio iraunkorrak, hala nola, jolas-jarduerak, kirol-jarduerak, kanpaldiak e.a., dagokionean egin beharreko eraikitze- edo urbanizazio-proiektuen kalterik gabe.

- Publizitaterako kanpo-euskarriak, lokal itxietan ez dauden guztiak barne.

- Erauzpen-, industri- edo zerbitzu-jardueretarako kanpo-instalazioak, eraikuntza-proiektuen barne sartu ez direnak.

- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluso los depósitos de agua y de combustible líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

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

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

Artículo 26.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto. Además cada instalación específica cumplirá las siguientes condiciones:

#### a) Cerramientos y Vallados:

En el caso de vallado de fincas urbanas, cuando este vallado sea temporal (solares y obras) cumplirá las siguientes condiciones: tendrá una altura mínima de 2 mt ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar, se evitará la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante, se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, tales como fibrocemento, madera, chapas metálicas, etc, bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberá diseñarse para que soporte un empuje de viento de 100 km/h, con presión en una cara u succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.

#### b) Apeos y Andamios:

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio. El paso de la vía pública, en todo caso, deberá quedar expedito a lo largo de un paralelepípedo de dimensiones mínimas de 2 mt de altura y 1,20 mt de anchura, sobre el que no incidan elementos que provoquen agresión de cualquier tipo sobre los viandantes. En el suelo de este volumen no podrán existir zanjas, calas, pozos o cualquier otro elemento.

Se solicitará un informe técnico o certificado visado por el colegio profesional correspondiente.

Los servicios técnicos municipales podrán introducir, dentro de su función de policía de seguridad, todas las modificaciones que estimen precisas para garantizar la estabilidad de andamios y apeos.

#### c) Grúas:

Se presentará proyecto de instalación de la grúa firmado por técnico competente.

#### d) Quioscos:

La solicitud de licencia para la colocación de quioscos o cualquier otro elemento similar que suponga ocupación temporal de la vía pública, exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

- Hondakin eta zaborren zabortegia.
- Kanpoan dauden deposito edo biltegien instalazioak, ur-deposituak eta erregai likido eta gaseosoen deposituak barne, eta erregai solidoen, materialen eta makinariako parteak.
- Era guztietako lur azpiko instalazio edo eraikuntzak, urbanizazio- edo eraikuntza-proiektu baten barne ez daudenak.

- Bideetako edo espazio irekietako eraikuntzen bueloa eragina duten erabilera eta instalazioak, hala nola, aireko kableen eta hodien linea-ezarpinak, antenak eta eraikinen gaineko beste edozein muntaia, eraikinen zerbitzu arruntetik kanpo daudenak, eta jatorrizko proiektuetan aurrekusiak ez zeudenak (teleferikoak eta horrelakoak).

c) Aldi baterako jarduketak: Izaera hori dute denbora mugatu baterakoa edo behin-behinekoa dena, eta bereziki, ondorengo hauek:

- Obra eta orubeen hesiketak.
- Lurren zundaketak.
- Zanga eta zuloak irekitzea.
- Makinaria, aldamiokak eta apeok instalatzea.
- Feriek, ikuskizunek eta bestelako komunitate-ekintzak kanpoan egiteko lurra okupatzea.

26 artikulua.- Beste hirigintza-jardueratarako proiektuen baldintzak

Sekzio honetan aipatzen diren proiektuek, batetik, dagokion jardueraren berariazko zehaztapenak bete beharko dituzte, alegia, jarduera horren berariazko arategi teknikoak galdatutakoak, eta bestetik, arau hauetan ezarritakoak. Gutxienez honako hauek edukiko dituzte: memoria deskribatzailea eta justifikatzailea, kokapen-planoa, instalazioei buruzko behar adina plano, eta aurrekontua. Gainera, instalazio zehatz bakoitzak honako baldintza hauek beteko ditu:

#### a) Itxiera eta hesiketak:

Hirietako finken hesiketei dagokienean, hesiketa hori aldi baterako denean (orube eta obrak), ondorengo baldintzak bete beharko dituzte: 2 metroko altuera minimoa edukiko dute, paramentu jarraia, tarterik edo etenik gabeko materiala dutena, honek azkar hondatzea, sartzea, edo obra edo orubearen barrukoa ikustea erraztuko bailuke; bestalde, oinezkoak arriskuan jarriko lituzkeen material zimurtsu edo zorrotzak baztertuko dira; eta azkenik, fabrikako materialak edo behin-behinekoak jartzea baimenduko da, hala nola, fibrozementoa, egurra, txapa metalikoak e.a., bai beraiek bakarrik heusten direnak, bai egituraren ainguratuak daudenak, 100 km/h-ko bultzada jasateko nahikoa den egituran, alde batean presioa edo bestean zurgapena duena, eta segurtasun-baldintza guztiak betetzen dituena.

#### b) Apeok eta andamiokak:

Apeo-obra dela kontsideratuko da eraikuntzen patologiarenean bat arintzeko neurriak ezartzen dituen edozein obra. Bide publiko pasaguneak, dena den, oztopoetatik libre geratu beharko du 2 metro luze eta 1,20 metro zabaleko paralelepipedoan, oinezkoak kaltetu ditzakeen edozein motako erasotik libre egongo dena. Bolumen horren lurzoruan ezingo da zanga, zulo, putzu edo bestelako elementurik jarri edo egin.

Txosten tekniko edo ziurtagiri bisatua eskatuko zaio dagokion elkargo profesionalari.

Udal-zerbitzu teknikoek, segurtasuneko poliziaren funtzioak egiten dituzten heinean, egoki iruditzen zaizkien aldaketa guztiak egin ahal izango dituzte, apeoen eta aldamioren egonkortasuna bermatzeko.

#### c) Garabiak:

Garabiaren instalazio-proiektua aurkeztuko da, tekniko eskudunak sinatua.

#### d) Kioskoak:

Kioskoak edo bide publiko aldi baterako okupatzen duen antzeko beste edozein elementu jartzeko beharrezkoa izango da ondorengo dokumentazio osagarria aurkeztea:

- Plano parcelario actualizado a escala 1/1.000 ó 1/5.000 que indique la localización del quiosco.

- Plano a escala 1/50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar así como de los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.

Como condiciones de la edificación será preceptivo:

- La utilización de materiales incombustibles.

- La ocupación en planta de la construcción será la que establezcan como máxima los servicios técnicos correspondientes.

- Si el uso a que se destina tiene relación con la manipulación de artículos alimenticios, será necesaria la existencia de una acometida de agua potable y otra de saneamiento, a realizar por el solicitante de la concesión en los puntos a que estos efectos sean señalados por los servicios municipales.

e) Casas Prefabricadas:

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

f) Invernaderos y Viveros: Se presentará proyecto técnico *Sección 6.- Proyectos de actividades y de instalaciones*

Artículo 27.- Definición y clases

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

2.- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 28.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

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

*Sección 7.- Estudios de Impacto ambiental.*

Artículo 29.- Legislación Vigente

Su realización se basará en los contenidos de la Ley 3/98 General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco.

### TITULO III - DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

#### CAPITULO 1 - INFORMACION URBANISTICA

*Sección 1.- Publicidad del Planeamiento*

Artículo 30.- Tipos

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

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 31.- Consulta directa

1.- Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas

- Eguneratutako plano partzelarioa, 1/1.000 edo 1/5.000 eskalan egina, kioskoaren kokagunea erakusten duena.

- Eraikuntzaren plano, oinplano eta altxaerena, 1/50 eskalan egindakoa, eta bertan aipatuko dira zehazki erabiliko diren materialak eta eraikuntza-xehetasun guztiak, elementuaren segurtasun-maila ebaluatzeko.

Eraikuntzaren baldintzei dagokionean, nahitaezkoak izango dira:

- Material erregaitzak erabiliko dira.

- Eraikuntzaren okupazioa plantan dagokion zerbitzu teknikoek maximo bezala ezarritakoa izango da.

- Emango zaion erabilerak elikagaien maneiuarekin harreman zuzena badu, nahitaezkoa izango da ur edangarriaren hartune bat eta saneamendurako beste bat edukitzea, eta horiek emakidaren eskatzaileak jarri beharko ditu zerbitzu publikoek xede horietarako aukeratu dituzten puntuetan.

e) Etxe aurrefabrikatuak:

Etxe aurrefabrikatuak eta antzekoek planta berriko eskuhartzeak direla kontsideratuko da.

f) Negutegi eta mintegiak: Proiektu teknikoa aurkeztuko da.

*6 sekzioa.- Jarduera- eta instalazio-proiektuak*

27 artikulua.- Definizioa eta motak

1.- Jarduera- eta instalazio-proiektuak dokumentu teknikoak dira, eta bere helburua lurzati edo lokal batek jarduera zehatz bat egikartzeko behar dituen elementu mekaniko, makinaria edo instalazioak erabat edo partzialki definitzea da.

2.- Jarduera- eta instalazio-proiektuak mota hauetakoak izan daitezke:

a) Jarduerak instalatzeko proiektuak: hauek definitzen dituzte lokal edo eraikin batean instalatu nahi diren osagarri mekanikoak edo instalazioak, haiek eraiki edo egokitu aurretik, eta nolana ere, ezarri nahi den jarduera hasi aurretik.

b) Instalazioa hobetzeko proiektuak: instalazio, makina eta antzeko elementuen ezarpen berriak, hobekuntzak edo aldaketak definitzen dituzte, funtzionamenduan dauden jardueretara zuzendutako eraikin edo lokaletan egin beharrekoak.

28 artikulua.- Jarduera-proiektuen eta instalazio-proiektuen baldintzak:

Adituek idatziko dituzte sekzio honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta horietan kontuan eduki beharko dira berariazko arautegi teknikoak jasotako erabakiak eta Arau hauetako edukina. Dagokionean, beste arau hauetan egindako zehaztapenak ere jarraitu beharko dira: Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erreglamenduan, Ikuskizun Publikoen Erreglamenduan, eta aplikagarri den legeria sektorialean Gutxienez, memoria deskribatzailea nahiz justifikatzailea, planoak, eta aurrekontua jasoko dituzte.

*7 sekzioa.- Ingurugiro-inpaktuari buruzko azterlanak*

29 artikulua.- Indarreko legeria

Hauek burutzeko Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko 3/98 Lege Orokorraren edukinetan oinarritu beharko dira.

### III TITULUA - DISZIPLINA ETA ESKUHARTZEA LURZORUAREN ERABILERAN

#### 1 KAPITULUA - INFORMAZIO PUBLIKOA

*1 sekzioa.- Plangintzaren publizitatea*

30 artikulua.- Motak

Honako Arau hauen 3 artikulua aipatutako plangintzaren publizitate printzipioa eraginkorra bihurtzen da hirigintza-informazio mota hauen bidez:

a) Plangintzaren kontsulta zuzena.

b) Aurretiko kontsultak

c) Hirigintza-informeak

d) Hirigintza-zedulak

31 artikulua.- Kontsulta zuzena

1.- Pertsona orok eskubidea du Arau Subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa, horien garapen-tresnak eta Erregistro

Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente que afecten a la consulta específica, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

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

#### Artículo 32.- Consultas previas

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

#### Artículo 33.- Informes urbanísticos

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

#### Artículo 34.- Cédulas urbanísticas

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

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

#### Artículo 35.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

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

#### Artículo 36.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

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

Liburua -Plangintza Erreglamenduaren 166 artikuluan aurreikusia- bere kabuz eta dohainik ikustekoa; horretarako, lekuak eta zerbitzuaren funtzionamendu-baldintzak finkatuko dira. Gainera, indarreko plangintza osatzen duten dokumentuen kopiak lortzea erraztuko zaie hiritarrei, egindako kontsultarekin harreman zuzena dutenean eta, dagokionean, xede horretarako ezarritako kostua ordainduz.

2.- Artikulu honen xedeetarako, kontsulta-lokaletan Arau Subsidiarioren dokumentazio osoa, bere eranskin eta dokumentu osagarriak edukiko dituzte, eguneratuak eta behin-betiko onarpen-ekintzak egin direla frogatzeko moduan; gainera, egon litezkeen uneko aldaketen hasierako onarpenak eta behin-behinekoak ere frogatu beharko dituzte. Era berean, eskura edukiko dituzte onartutako garapen-tresnen zerranda xehatuak, egikaritz-unitateen mugaketanak, onartutako edo emandako partzelazio-lizentzia edo partzelazio-proiektuenak, eta onartutako edo izapidetzen ari diren birpartzelazio- eta konpentsazio-espedienteenak.

#### 32 artikulua.- Aurretiko kontsultak

Lizentziak eskatu aurretik kontsultak egin ahal izango dira, obra zehatz batek bete beharreko ezaugarri eta baldintzak eza-gutzeko. Kontsultaren helburuak beharrezkoa egiten badu, kontsultari aurreproiektu edo crokis ulergarri bat erantsiko zaio.

#### 33 artikulua.- Hirigintza-txostenak

Pertsona orok eska dezaake txosten idatzi bat egikaritz-unitate edo finka bati aplikagarri zaion hirigintza-erregimenari buruz, eta txosten hori hilabeteko (1) epean eman beharko du xede horretarako osatu den organu edo udal-zerbitzuak. Txostenaren eskaerarekin batera finkaren kokapen-planoa aurkeztu beharko da, eta horrek Arau hauetan jasotako planoari egin beharko dio erreferentzia, lurzoru ez hiritargarriaren kasuan 1/5.000ko eskalan egindakoei eta 1/1.000 eskalan egindakoei hiri-lurzoruaren kasuan; edo bestela, kontsultagai den finka edo unitatearen izen ofiziala erraztu beharko da. Gainera, udal-zerbitzuek behar adina datu eskatu ahal izango dizkiote kontsultatzaileari, bai kokapenari buruzkoak, bai kontsultaren aurrekariei buruzkoak.

#### 34 artikulua.- Hirigintza-zedulak

1.- Ordenantza berezi bitartez Hirigintza-Zedula osatu eta arautu ahal izango da. Dokumentu honek lurralde edo eraikin bati luzapen-datan aplikagarri zaion hirigintza-erregimena egiaztatzen du. Zedula horiek luzatzeko, horiek idatziz eskatu beharko dituzte dagokion finken titularrek edo finka horien gain erosteko aukera dutenek; eskaera horrekin, aipatu titularrek bere egoera egiaztatu beharko dute, finkaren kokapen-planoa erraztu beharko dute, 1/5.000 eskalan egindakoa lurzoru ez hiritargarriaren kasuan, eta 1/1.000 eskalan hiri-lurzoruaren kasuan, eta kokapenari buruz udal-zerbitzuak eskatu adina datu ere eman beharko dituzte.

2.- Zedula horiek Hirigintza Plangintzaren Erreglamenduak bere 168.3 artikuluan jasotako zehaztapenak edukiko dituzte.

3.- Zedula horiek frogabalia izango dute, ondoren, eduki litzaketan errore materialak edo egitatezko erroreak konpontzearen kalterik gabe, baina edozein kasutan, ezingo dituzte uneko legeriaren eta hirigintza-antolamenduaren arabera finkaren gain eduki daitezkeen eskubide eta obligazioak aldatu.

#### 35 artikulua.- Plangintza interpretatzea eskatzen dute kontsultak

Hirigintza-txostenek edo -zedulek plangintzan jasotako determinazioen aspektu kontraesankor edo liskartsuak ebaztea badakarte beraiekin, eman aurretik gobernu eskudunaren udal-organuari eskatu beharko zaio iritzia ematea, eta honek erabakiko du interpretatu beharreko kuestioa irizpen motibatu bidez. Ebazpen horiek Arauei edo dagokion tresnari gehituko zaizkio eranskin modura, beti ere Arau hauetako 7 artikulua 3 paragrafoan adierazitako jardunbidea jarraituz.

#### 36 artikulua.- Administrazioaren ondare-erantzukizunaren arautzea

1.- Txosten edo zedulen luzapenari dagokionean, Administrazioak duen ondare-erantzukizuna Toki Korporazioen Zerbitzuei buruzko Erreglamenduan arautuko da.

2.- Los informes ó cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

3.- Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.

4.- Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento en el cual se han basado.

#### Sección 2.- Señalamiento de alineaciones y rasantes

##### Artículo 37.- Procedimiento y validez

1.- Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 o 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

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

3.- Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

#### CAPITULO 2 - LICENCIAS URBANISTICAS

##### Artículo 38.- Actos sujetos a licencia urbanística

1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las existentes.

2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para la Administración Pública distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la legislación sobre ordenación territorial y urbana vigentes cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De obras.
- De otras actuaciones urbanísticas.
- De ocupación y funcionamiento.
- De actividades e instalaciones.

##### Artículo 39.- Competencias para otorgar licencias

La competencia para otorgar las licencias corresponde en general al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente.

##### Artículo 40.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

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

##### Artículo 41.- Obligaciones del titular de la licencia

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

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

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

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de

2.- Udalak emandako txosten edo zedulak baliogabeak izango dira zuzenbidez osoz indarreko edozein arau edo erabakiren bat aurkatzen badute.

3.- Hirigintza-zedulak balio loteslea dute Administrazioarentzat eta administratuarentzat, baldin eta indarreko arau edo erabakirik ez badute aurkatzen.

4.- Hirigintza-zedulak esekita geratuko dira edo baliogabeak izango dira zuzenbide osoz eta era banaezinean, oinarritzen diren plangintzarekin gauza bera gertatzen bada.

#### 2 sekzioa.- Lerrokaduren eta sestrer seinaleztapena

##### 37 artikulua.- Jardunbidea eta baliozkotasuna

1.- Interesatuak Udalari eska diezaiokete hiri-lurzoruko edo zein finkako lerrokadura eta sestrak lurarren gainean seinaleztatzea, eta horretarako, 1/500 edo 1/1.000 eskalan egindako udal-partzelarioaren kopia erraztu beharko dute, eskaeraren objektua den finka adieraziz.

2.- Dagokion eskubideengatik ordaindu ondoren, interesatuari egun eta ordu bat jarriko zaio lerrokadura edo sestra egingo den lekuan aurkeztu dadin; lerrokadura edo sestra dagokion udal-teknikoak 15 egun epe maximoan egingo du.

3.- Lerrokadurek 6 hilabeteko baliozkotasun-epea izango dute, egin zuten egunetik aurrera kontatuta, eta epe horretan eraikitzeo lizentziarik ez baldin bada eskatzen iraungiak geratuko dira.

#### 2. KAPITULUA - HIRIGINTZA LIZENTZIAK

##### 38. artikulua.- Hirigintza-lizentzia behar duten ekintzak

1.- Hirigintza Disziplinaren Erreglamenduaren 1 artikuluko xedatzen duenean, aurretik hirigintza-lizentzia lortu beharko da, eta orokorrean, lurzoruan, bueloan edo lurrazpian egindako edozein ekintzatarako ere lizentzia beharko da, ekintza horrek berarekin badakar lurraldeen edo bertako elementu naturalen sestrak aldatzea, bere mugak aldatzea, edo eraikuntza, erabilera edo instalazio berriak ezartzea edo daudenak aldatzea.

2.- Guztiek dute hirigintza-lizentzia lortu beharra; honek pertsona, entitate pribatu eta Udala ez den Administrazio Publikoak lotzen ditu salbuespenik gabe, eta horrela izango da jarduketa horiek egin behar diren lurrak jabari edo ondaren publikokoak badira ere. Dena den, jarduketa administratibo bat premiazkoa denean, interes publiko berezia duenean edo segurtasun nazionalarekin harreman zuzena duenean aplikagarri izango dira lurralde- eta hiri-antolamenduari buruzko legeriak aurreikusten dituen jardunbide bereziak.

3.- Hirigintza-lizentzia mota hauek daude:

- Partzelazio-lizentziak.
- Obra-lizentziak
- Beste hirigintza-jarduketazkoak
- Okupazio- eta funtzionamendu-lizentziak
- Jarduera- eta instalazio-lizentziak

##### 39 artikulua.- Lizentziak emateko eskuduntzak

Lizentziak emateko eskuduntza Udalak du, indarreko hirigintza-legeriak besterik esaten duenean izan ezik.

##### 40 artikulua.- Lizentziak emateko jardunbidea

Lizentziak emateko jardunbidea Toki Korporazioen Zerbitzuei buruzko Erreglamenduak ezartzen du bere 9 artikuluan eta ondorengoetan.

##### 41 artikulua.- Lizentziaren titularrak dituen obligazioak

1.- Obra-lizentziak titularrari obligazio hauek ekartzen dizkio, ordenantzan jasotako gainerako betekizunen kalterik gabe:

a) Udal Administrazioari sortutako gastuak ordaintzea, alegia, baimendutako jardueren ondorio direnak.

b) Finka aurreko espaloia eraikitzea edo berriz jartzea obra bukatzeko epe barruan.

c) Lurzoruko, lur azpiko eta bueloko elementuetan sortutako kalteak konpondu edo kalteordaintzea, hala nola, espaloi, zintarri, farola, zenbakitzeo plakak eta errotuluak, zuhaitzak, landa-

numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantari-llas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

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

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

#### Artículo 42.- Licencias de parcelación

1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el art. 18 de estas Normas.

2.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

4.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los arts. 95 y 96 del TR-LS-76, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

5.- Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano, y por tanto no susceptibles de parcelación, las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por las correspondientes ordenanzas de edificación reguladas en la presente normativa.

6.- Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de "indivisibles" en cumplimiento de las presentes Normas.

#### Artículo 43.- Licencias de obras de urbanización

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

#### Artículo 44.- Licencias de obras de edificación

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por

ketak, txorakoak, parterreak, bankuak, markesinak, barandak, eskilarak, kainozuloak, estoldak, zerbitzu-galeriak, lurrazpiko kamarak, ur-minak, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

d) Badaezpadako hesia instalatzea eta egoera onean kontserbatzea obrak iraun artean.

2.- Aurreko atalean adierazitako obligazioak betetzen direla bermatzeko, Udal Administrazioak kasu bakoitzean eskatzaileak depositatu beharko duen edo abal bankarioz bermatu beharko duen kopurua ezarri ahal izango du, hori lizentzia eman aurretik egiten delarik.

#### 42 artikulua.- Partzelazio-lizentziak

1.- Arau hauetako 18 artikuluaaren arabera, hirigintza partzelazio ekintza guztiak behar dute udalaren lizentzia.

2.- Hirigintza partzelazio lizentziak emantzat edukiko dira bai finken birpartzelazioa, kompentsazioa edo normalizazioa egiteko proiektuak onartzen direnean, bai plan partzialak eta bereziak behin-betiko onartzen direnean, baldin eta hauek plano partzelarioak, alegia, aurreko zenbakian galdatutako ezaugarriak dituztenak, barne badituzte, eta bai partzelen konfigurazioan eragina duten xehetasuneko azterlanak onartzean ere.

3.- Partzelazio-lizentziak ondoriozko partzela edo partzeletan mugabanaketa eta mugarri-jartzea egiteko baimentzen du. Nahitazko partzelazio-lizentziarik gabe edo hori urratuz lurrean egindako itxitura edo banaketa material guztiak hirigintzako arau-haustek izango dira, eta lizentzia kentzea eta dagokion zehapena ekarriko dute, hori dagokion partzelazioa legeztagarria ez balitz edukiko lukeen erantzukizunaren kalterik gabe.

4.- 76-LL-TBaren 95 eta 96 artikuluetan aurreikusitakoa betetzeko xedea errazteko, Udalak ofizioz jakinaraziko dizkio Jabetza Erregistro eskudunari honako hauek: behin-betiko onarpen akordioak edo gaitzespen akordioak, partzelazioak edo birpartzelazioak jasotzen dituzten plangintza- eta gestio-tresnak dituztenak, eta gainera, partzelazio-lizentziak eman edo ukatzen dituzten ebazpenak edo dauden partzelazioak legearen aurkako deklaratzeko dituenak. Akordioekin batera kopia baimenduak bidaliko dira dagokion plano partzelario eta bakoitzaren hirigintza-zedulenak.

5.- Hiri-lurzoruan partzela banaezintzat hartuko dira, eta beraz, ez dira partzelaziorik izango, partzela minimo bezala definituak izan direnak eta horren bikoitza baino tamaina txikiagoa dutenak; neurketarako Arau hauetan araututako kasurako eraikuntza-ordenantzak edukiko dira kontuan.

6.- Finka hauek "banaezin" ezaugarriarekin erregistratu beharko dira, Arau hauek agindu bezala.

#### 43 artikulua.- Urbanizazio-obretarako lizentziak

1.- Urbanizazio-obrak baimena dutela ulertuko da urbanizazio-obren eta dagokion obra arrunten proiektuek behin-betiko onarpen-akordioa lortzen dutenean, nahiz eta gerta litekeen lanak burutzeko obra-hasierako baimena lortu behar izatea, zintzilik geratu diren ukanbehar osagarriak beteta daudela frogatuz.

2.- Izaera osagarria edo puntuala duten urbanizazio-obrak, urbanizazio-obretatik kanpo geratu baldin badira, eta kontserbatzeko edo mantentzeko helburua bakarrik dutenak ondorengo artikuluetan eraikuntza-lizentzietarako araututakoaren arabera izapidetuko dira era analogikoan.

3.- Udalak urbanizazio-obrak hasteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak 15 eguneko epe minimoarekin obrak hasiko dituela jakinarazi ondoren, zuintzeta egiaztatzeko Akta sinatzeko eguna jarriko da. Urbanizazio-obrak burutzeko epea akta hori sinatu eta hurrengo egunean hasiko da kontatzen. Obrak burutu bitartean Udalak burutuko ditu obren ikuskapen tekniko eta hirigintzako, zainketa eta kontrola.

#### 44 artikulua.- Eraikuntza-obretarako lizentziak

1.- Eraikuntza-obren lizentziak emateko bi gauza galdatzen dira: batetik, proiektatutako jarduketak baldintza tekniko, dimensional eta erabilerari buruzkoak -plangintzak eta gainerako

el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3.- El plazo de validez de las licencias será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras y el Acta de Replanteo. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencia ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

4.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

5.- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

6.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

7.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario, o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

#### Artículo 45.- Control de la ejecución de las obras

1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el téc-

raudi aplikagarriak ezarritakoak- betetzen dituela egiaztatzea, eta bestetik, ondorengo ukanbeharrak betetzen direla egiaztatzea:

- a) Partzelazio-lizentzia, eta hau ez balitz beharrezkoa, partze-la aplikagarri den plangintzarekin bat etortzea.
- b) Plangintzak partzela barne duen egikaritz-unitateari esleitutako hirigintza-kargak eginak egotea.
- c) Partzelan edo egikaritz-unitatean ur-zerbitzua, argia, estolderia, espaloien zintarriketa eta galtzaduren zoladura jar-tzea, baita gauzatu nahi den plangintzak galdutako gainerako hirigintza-baldintzak ere, Arau hauek baimendu eta urbaniza-zioaren aldi bereko gauzatzea posible denean izan ezik.
- d) Jarduera-lizentzia lortzea proposatutako erabilerak beharrezko egiten badu, eta gainera, beharrezko diren baimen sektorial eta emakidak lortzea, dagokion lurzati edo onibarra eragiten duten babespenari, lotespenari eta zortasun legalei buruz-ko erregimen bereziek beharrezko egiten badituzte.
- e) Tekniko adituek, obren izaeraren arabera aukeratuak, obren zuzendaritza fakultatiboa hartzea.
- f) Lizentziagatiko udal-tasak kitatu eta ordaintzea.
- g) Arau hauen arabera eta aplikagarri den garapen-plangin-tzaren arabera galdagarri diren izaera bereziko beste guztiak.

2.- Obra-lizentzia oinarrizko proiektu batean oinarrিতта eman liteke, baina hori eraginkorra izan dadin beharrezkoa izan-go da ondoren obra-hasierako kasuko baimena lortzea, egikari-tza-proiektu osoa aurkeztu eta onartutakoan emango dena.

3.- Lizentziek sei (6) hilabeteko baliozkotasun-epea dute, eta denbora horretan obrak hasteko baimena ez bada eskatzen modu egokian, eta Zuinketa Akta ez bada altxatzen irauungi egin-go dira. Baliozkotasun-epe horretan plangintza aldatu edo lizen-tziak esekita geratzen badira, oinarrizko proiektuaren kostua ordaindu beharko da hori baliogabe geratzen denean, eta bes-tela, obra-hasierako baimena lortzeko beharrezko adaptazioaren kostua. Udalak epea murriztea erabaki dezake, baita lizentziaren emakida aldi baterako esekitzea bai orokorrean, bai zati mugatu batean, plangintza aldatzeko edo garatzeko aurreikuspenek komenigarri egiten dutenean.

4.- Obra-lizentziak eskualdatu daitezke Udalari idatziz jakina-rastzen bazaio. Obrak martxan badaude, horien egoerari buruzko akta bat erantsi beharko zaio jakinarazpenari, eta horrekin bate-ra, aldeek ados daudela adierazi beharko dute. Ukanbehar horiek ez badira betetzen lizentzia ez betetzetik eratorzen diren erantzukizunak biei eskatu ahal izango zaizkie, bai aurreko titu-larrari, bai titular berriari.

5.- Obrak burutzen ari direnean egin nahi diren aldaketek, obra-lizentziaren aldaketa espresoa galdatzen dute.

6.- Lizentzien titularrek lizentzien klausulek jasotako edukin espresoa errespetatu beharko dute, eta horiek indarreko hirigin-tza-baldintzek zehaztutakoak izango dira.

7.- Lizentziaren isiltasunak edo hutsuneek ez dute lege-xe-dapenak, Hirigintza Arauek eta Ordenantzek xedatutakoa urra-tzea justifikatzen, bereziki, kokapena, helburua, eraikinen kanpo-ko itxura edo neurriak, edo ingurunearen antolamanduari dago-kienean. Dena den, sustatzaileak, enpresariak edo obren zuzen-dari teknikoak Udalera jo ahal izango dute edozein informazio eskatzeko.

#### 45 artikulua.- Obra burutzearen kontrola

1.- Eraikuntza berriko obretan, lizentzia eskatu dutenek Uda-lari jakinaraziko diote noiz hasiko diren obrak eta zuinketa egia-ztatzea eskatuko dute. Hau obra hasi baino hamabost (15) egun lehenago egingo da gutxienez. Epe hori igaro ondoren, obrak abian jarri ahal izango dira, hori lerrokadura, zuinketa eta atze-raemangune ofizialak ez errespetatzeagatik egon daitezkeen erantzukizunaren kalterik gabe. Udal teknikoarekin batera sinatu-tako Zuinketa Aktak erantzukizun administratiboa izatetik libre

nico municipal exige a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 46.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos, plazo indicado en el proyecto para obras mayores y 6 meses para obras menores, y para los que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si no se terminasen las obras en el plazo indicado en el proyecto, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva en plazo no superior a seis (6) meses. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren, así como a la incoación del oportuno expediente de infracción urbanística.

Artículo 47.- Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia. Los peticionarios de las licencias revocadas tendrán derecho a ser indemnizados en los extremos señalados en el art. 121 del R.P.

Artículo 48.- Obligaciones del titular de la licencia

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

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

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

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos, del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de

uzten ditu jardutzaileak, interesatuak egindako errore kasuan edo egiaztatutako zuinketa urratzen den kasuan izan ezik.

2.- Sustatzaileek, era berean, Udal-zerbitzuei jakinaraziko diete, gutxienez hamar (10) egun aurretik, obrak amaitzeko aurreikusita dagoen data. Udalak egindako egiaztapena ez da inolaz ere obraren segurtasunaren eta kalitatearen aspektu teknikoari buruzkoa izango, bakar-bakarrik proiektua bete dela eta lizentziak ezartzen zituen bestelako baldintzak bete direla egiaztatuko ditu, hau da, eraikinaren forma, kokapena, azalera, eta bolumena, baita obraren jarraitasuna ere. Dena den, obrak berehalakoan esekitzea eta dagokionean berariazko kontrol teknikoak egitea aginduko da, obraren izaerak galdatutako zuzendaritza tekniko fakultatiboa ez bada era egokian frogatzen.

46 artikulua.- Obra-lizentzien iraugipena eta esekipena

1.- Lizentziak ondorio guzietarako iraungi direla deklaratu da epeak igarotzen direnean. Epe hori proiektuan jasotakoa izango da obra handien kasuan, eta 6 hilekoa obra txikien kasuan. Ondoren aipatutako kasuetan ere emango da, bertan jasotzen diren prorroga-kasuen salbuespenekin:

a) Baimendutako obrak ez balira sei (6) hileko epean hasiko, ematea jakinarazi zen datatik kontatuta, edo hasteko baimena eman zen egunetik kontatuta eragin atzeratua duten kasuetan. Arrazoi justifikatua dagoenean, eta behin bakarrik, indarrean dagoen lizentziaren prorroga eskatu ahal izango da sei (6) hileko epe berri bat lortzeko.

b) Behin obrak hasi eta eten egingo balira sei (6) hilabetekoa baino epe luzeagoaz, indarrean dagoen lizentziaren prorroga eskatu ahal izango da, behin eta hiru (3) hileko epe berri bat lortzeko.

c) Obrak ez balira proiektuan adierazitako epean bukatuko, ematea jakinarazi zen datatik kontatuta, edo hasteko baimena eman zen egunetik kontatuta eragin atzeratua duten kasuetan. Aurretik ez bada prorrogarik eman, prorroga definitibo bat eskatu ahal izango dute, gehienez (6) hilekoa izango dena. Prorroga hori dagokion epea bukatu baino lehen eskatu beharko da. Lizentzia iraugitzeak ez du esan nahi titularrak edo bere kausahabienteak ezin duenik obra-lizentzia berri bat eskatu bukatu gabeko obrak bukatzeko.

2.- Lizentziaren eraginkortasuna, burutzen ari diren obrena, esekita geratuko da baldintza materialak ez direla bete frogatzen denean, eta esekipenak udal-zerbitzuek atzemandako akatsak konpondu direla egiaztatu arte iraungo du. Lizentzia iraungi egingo da akatsak ez badira horretarako jarri diren epeetan konpontzen.

3.- Lizentzi iraugia edo esekita dagoela burutzen diren obrak, segurtasunerako eta mantenuerako lanak izan ezik, ez baimenduak izango dira, eta lizentziarik gabe egindako obrangatik sortzen diren erantzukizun berdinak eta neurri betearazle egokiak sortuko dituzte, eta gainera, hirigintzako dagokion arau-hausteagatiko espedientea hastea ekarriko dute.

47 artikulua.- Obra-lizentzien ezeztatzea

Obra-lizentziak ezeztatu ahal izango dira onartzen diren balorapen-irizpide berriek hala justifikatzen dutenean. Era berean, ezeztatzea emango da lizentzia emateko zeuden ingurubarrak desagertzen badira, edo beste arrazoi batzuk ematen badira, lizentzia eskatutako unean emanez gero, lizentzia ukatzea ekarriko zuketena. Ezeztatutako lizentzien titularrek kalteordain bat jasotzeko eskubidea izango dute, P.E ko 121 artikuluan jasotako baldintzetan.

48 artikulua.- Lizentziaren titularrak dituen obligazioak

1.- Obra-lizentziak titularrari obligazio hauek ekartzen dizkio, ordenantzan jasotako gainerako betekizunen kalterik gabe:

a) Udal Administrazioari sortutako gastuak ordaintzea, alegia, baimendutako jardueren ondorio direnak.

b) Finka aurreko espaloia eraikitzea edo berriz jartzea obra bukatzeko epe barruan.

c) Lurzoruko, lur azpiko eta bueloko elementuetan sortutako kalteak konpondu edo kalteordaintzea, hala nola, espaloi, zintarri, farola, zenbakitzeko plakak eta errotuluak, zuhaitzak, landa-



numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

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

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

#### Artículo 49.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 29 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

#### Artículo 50.- Tramitaciones singulares

1.- Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

2.- Apeos de fincas contiguas: Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeo las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precise investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

#### Artículo 51.- Licencias de actividades e instalaciones

1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 28, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de R.A.M.I.N.P., la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes.

4.- Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

#### Artículo 52.- Licencias de ocupación y funcionamiento

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la compro-

ketak, txorakoak, parterreak, bankuak, markesinak, barandak, eskilarak, kainozuloak, estoldak, zerbitzu-galeriak, lurrazpiko kamarak, ur-minak, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

d) Badaezpadako hesia instalatzea eta egoera onean kontserbatzea obrak iraun artean.

2.- Aurreko atalean adierazitako obligazioak betetzen direla ziurtatzeko, kasu bakoitzean depositatzaileak ordaindu beharreko edo abal bankarioz ziurtatu beharreko kopuru bat ezarri ahal izango da, hori lizentzia eman aurretik egingo delarik.

#### 49 artikulua.- Beste hirigintza-jarduketatarako lizentziak

Arau hauetako 29 artikuluan aurreikusitako ekintzak burutzeko, hirigintza-lizentzien edo eraikuntza-lizentzien barne sartzen ez diren heinean, berariazko lizentzia beharko da, eta hori kapitulu honetako xedapenen arabera izapidetuko da aplikarri den guttian.

#### 50 artikulua.- Izapidetza bereziak

1.- Premiazko eraispenak: Eraikuntzaren egoera larriak berehalako aurri-deklarazioa balekar, jabeek eraikuntza erautsi ahal izango dute. Horretarako, Udalari eraispena burutuko den eguna eta ordua jakinaraziko diote, eta bide publikoa eta inguruko onibarrak babesteko hartutako segurtasun-neurrien deskripzioa erraztuko diote.

2.- Alboko finken apeoak: Eraispenerako lizentzia eskatzean, edo eraispen-obrak burutu bitartean jabeek edo udal-zerbitzu teknikoek alboko finkak apeatzeko beharra ikusten badute, lanen zuzendari teknikoak udaleko agintarien aurrean dokumentazio nahikoa (memoria eta planoak) aurkeztu beharko du erabili beharreko bitartekoen ezaugarriak definitzeko. Nolanahi ere, zuzendari teknikoa apeoak jartzean sortutako kalteengatik erantzule izango da, arduragabe izan bada edo galda zitekeen kontua eduki ez badu. Apeo horiek bide publikoa betetzen dutenean beharrezkoa izango da lizentzia osagarria lortzea.

Eraispena burutzeko obretako zuzendari teknikoak alboko finken egoera ikertu beharra duenean, eta ikerketa horretako frogak burutzeko beharrezkoa bada, Udalari finka horietan sartzeko baimena eskatuko dio. Sartzeko agindua emateko, Udala segurtasun polizia funtzioak aitortzen dion babesteko betekizunean oinarrituko da, eta onibar horien jabeek eta bertako egoiliarrei jakinaraziko die dagokion teknikoak bisitatuko dituela.

#### 51 artikulua.- Jarduera- eta instalazio-lizentziak

1.- Jarduera- eta instalazio-lizentziak beharko dira 28 artikuluan aurreikusitako ekintzak burutzeko, bai ezarpen berriak egiteko, handitzeko edo modernizatzeko badira, bai jarduera edo instalazioak aldatzeko badira, eta bai jardueraren titularrak aldatzeko badira ere.

2.- Instalazioen modernizazioak edo ordezkatzek ez du jarduera eta instalazioen-lizentzia aldatu beharra eskatzen, ez badakar berekin osagarri industrial berriak instalatzea edo bere ezaugarri teknikoak edo bere potentzi-faktoreen, ke eta usaien, soinu, bibrazio edo agente kutsakorren igorpenaren ezaugarriak aldatzea.

3.- Jarduera eta instalazio-lizentziak emateko beharrezkoa da Arau hauetan eta aplikagarri den arautegi teknikoan ezarritako baldintza teknikoak betetzea. Jarduera berezi batzuetan, JGOKA Erreglamenduaren arabera lizentzia behar dutenak alegia, lizentzia hori lortzeko organismo eskudunek emandako aldeko txostena beharko da.

4.- Batzuetan, jarduera eta instalazio-lizentziek jarduera edo instalazio horiek sor dezaketen kaltea arintzeko neurri zuzentzaileak ezarriko dituzte. Balizko horretan, neurri zuzentzaile hartu ez izana edo behar bezala bete ez izana frogatzen bada, lizentziak eraginkor izateari utziko dio.

#### 52 artikulua.- Okupazio eta funtzionamendu-lizentziak

1.- Okupazio-lizentziak baimena ematen du eraikuntza edo instalazioak erabiltzen hasteko. Aurretik, eraikuntza edo instala-

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

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, previa presentación de los certificados de final de obra dentro del plazo concedido para la ejecución de las obras.

5.- Una vez solicitada la licencia, los servicios técnicos municipales notificarán al propietario del inmueble fecha y hora en que será girada visita de inspección de obra. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

### CAPITULO 3 - ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

#### Artículo 53.- Objeto y efectos

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

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda

ziorio horiek obra- edo erabilera-lizentzi baimenduen baldintzen arabera burutu direla egiaztatu beharko da, eta gainera, egoki bukatuak daudela, dagokion hirigintza-baldintzen arabera.

2.- Okupazio-lizentzia beharko da ondorengoak egiteko:

a) Eraikuntza berriko eta birregituraketa osoko obren ondorio diren eraikuntzen lehen erabilerarako, baita eraikinetan egin diren obren emaitza diren lokalenerako ere, aldaketa eman denean lokalen konfigurazioan, ematen zaien erabilera edo erabilera horien intentsitatean.

b) Instalazioak erabiltzen hasteko, eta industri-establezimenduak nahiz merkataritzakoak irekitzeko.

c) Aurreko erabilera ordezkatuta edo eraberrituta dituzten eraikinen edo lokalen lehen erabilerarako.

3.- Aurreko zenbakiko a) atalean aurreikusitako balizkoetan, okupazio-lizentziak emateko ondorengo ukanbeharrak bete direla egiaztatu beharko da, obra, instalazio edo jardueren arabera aldakorak direnak:

a) Obren bukaerako ziurtagiria, jarduketaren izaerak zuzendaritza tekniko fakultatiboa behar bazuen.

b) Bizigarritasun-zedula edo berretsitako beste tresnaren bat etxebizitza erabilera dela-eta egoki dena.

c) Jarduera edo erabilera dela-eta eskuduna den beste Administrazio batek ireki edo gainbegiratu behar dituen instalazioak ireki edo superbisatzeko lizentzia edo baimenak.

d) Ondorengo arrazoiengatik behar diren baimen administratiboak: legezko morroitzagatik, emakida administratiboengatik, edo jarduera eta eraikinei aplikagarri zaien babes-erregimenagatik; hori, aurretik ez badira eman.

e) Ura, gasa, elektrizitatea eta telefonia hornitzen duten konpainien dokumentazioa, bakoitzaren hartune eta sareen onespena egiaztatzen duena.

f) Eraikuntzarekin batera burutu zitezkeen urbanizazio-obren behin-behineko bukaera eta harrera.

g) Lizentziagatiko udal-tasak kitatu eta ordaintzea.

4.- Okupazio-lizentzia Udalari eskatuko diote sustatzaile edo jabeek, obra bukaerako ziurtagiria obrak burutzeko epe barruan aurkeztu ondoren.

5.- Lizentzia eskatuta, udal-zerbitzu teknikoek ondasun higiezinaren jabeei jakinaraziko diote zein egun eta ordutan egingo den obra ikuskatzeko bisita. Egundak eta ordu hori iritsi eta ez bada jaberik edo haren ordezkorik ageri lizentzia ukatzea proposatu ahal izango da.

6.- Baimena nahitaezkoa denean, baimenik gabe eraikin bat abian jartzea edo instalazio bat irekitzea hirigintzako arau-haustea izango da, eta arau-haustea larria izango da, gainera, jarduera ez bada legezkoa edo legeztatzea oztopatzen duen beste inguruabarren bat ematen baldin bada; bestetik, bere kasuan, beharrezko egikaritze-aginduak edo esekipen-aginduak eman ahal izango dira hirigintza-antolamendua berrezartzeko, instalazioaren edo eraikinaren itxiera barne.

### 3. KAPITULUA- OBRAK ETA BESTE ERABILERAK GAUZA-TZEKO ETA ESEKITEKO AGINDUAK

#### 53.artikulua.- Objektuak eta efektuak

1.- Egikaritze- eta esekipen-aginduen bidez, Udalak bere eskuduntza egikaritzen du honako helburu hauek betetzeko: hirigintza-antolamendua berrezartzea; eraikuntzen, instalazioen, lurten, eskumen pribatuko urbanizazioen eta kartelen inestrazioa, osasungarritasuna eta apaindura bermatzeko kontserbaziorako betekizunak galdatzea; eta bere kasuan, hirigintza arloko interes publikoa eta indarreko xedapen orokorrak betearazteko asmoz hartutako erabakien eraginkortasuna ziurtatzea.

2.- Egikaritze- eta esekipen-aginduak ez betetzeak, hirigintzako arau-haustegatik erantzukizun disziplinarioaz gain, egi-

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

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

#### CAPITULO 4 - DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

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

###### Artículo 54.- Obligaciones de conservación

En aplicación del art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

###### Artículo 55.- Contenido del deber de conservación

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 181 y 182 TR LS 76.

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

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 69 de estas Normas, reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

###### Artículo 56.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

###### a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones privadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

###### b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancias al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protec-

karitza administratibo subsidiarioa ekarriko du, obligatuen kontura egingo dena bere betekizuna zen heinean. Gainera, egitateak jurisdikzio penalean denuntziatuko dira ez betetzea delitu edo falta bat izan litekeenean.

3.- Obrak esekiteko aginduak ez betetzeak Udalak neurri batzuk hartzea dakar, jardueraren erabateko gelditzea ziurtatuko dutenak. Helburu horretarako honako hauek egin ahal izango ditu: obrak erabiltzeko diren materialak eta maquinaria erretiratzeko agindu, berak erretiratu interesatuak ez badu egiten, edo prezintatu eta erabilera horiek behin-betiko galarazi.

#### 4. KAPITULUA. ONDASUN HIGIEZINEN JABEEK DITUZTEN KONTSERBAZIO BETEBEHARRAK.

##### 1. sekzioa .- Onibar-blokeak kontserbatzeko betebehar orokorrak.

###### 54. artikulua.- Kontserbazio obligazioak.

Hirigintzako diziplinari buruzko Araudiaren 10. artikulua ezarritakoa betez eta Udaletako poliziari agindutako lana aplikatuz, eraikin, urbanizazio, lursail, kartel eta instalazioen jabeek, segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko baldintzak bete beharko dituzte.

###### 55. artikulua.- Kontserbazio betebeharren edukina.

1.- Ondoren aipatzen diren obrak 181. eta 183. artikulua 76 LL TBk araututako betebeharren bane daude:

a) Mota guztietako lursail, urbanizazio partikularrak, eraikinak, kartelak edo instalazioak kontserbatzeko eginiko obra guztiak, beti ere, segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko baldintzak betez. eraikitzeko zerbitzu eta elementuen erabilera eta funtzionamendu egokia. Lan eta obra guzti horien barne, elementu edo instalazio horien osagaien ohiko birjarpena bermatzeko ezinbestekoak sartuko dira.

b) Arau hauen 69. artikulua ezarritako jardunbidearen arabera, obren zenbatekoak ondasun higiezinaren gaur eguneko balioaren ehuneko berrogeita hamarra (%50) gainditzen ez duela, eraikinek edo instalazioek aurretik izandako segurtasun eta osasungarritasun baldintzak berrezartzeko obrak, euren egonkortasunari edo oinarrizko erabilerari eragiten dioten kalteetako elementuak konponduz edo bermatuz. Era berean, honako Arauek jasotzen dituzten ondasun higiezinak oinarrizko segurtasun, osasungarritasun eta apaindurari buruzko baldintzak obrak.

2.- Atal honek araututako obligazioen eraginetarako, udal-urbanizazioak lege edo kontratu bidez kontserbaziorako hirigintza-entitateen maila izanez gero, beroriek urbanizazio partikularrak izango dira.

3.- Udalak urbanizazioaren behin-behineko jasoera egiten ez duen bitartean, instalazio eta hirigintza-zerbitzuak kontserbatzeko, gordetzeko eta funtzionamenduan jartzeko obrak urbanizazioaren entitate sustatzailearen ardurapen egingo dira.

###### 56. artikulua.- Segurtasun, osasungarritasun eta apaindura minimorako baldintzak.

1.- Aurreko artikuluan arrikusitako eraginetarako gutxieneko baldintzak ondoren aipatzen direnak dira:

###### a) Urbanizazioetan:

Partzela bakoitzaren jabeak, zerbitzu-sareen hartunek funtzionamendu egokia dutela ziurtatu beharko du.

Urbanizazio pribatuetan berriz, galtzadak, espaloiak, bana-keta eta zerbitzu-sareak, argiztapena eta urbanizazioa osatzen duten gainontzeko elementuak, jabeen kontura izango dira.

###### b) Eraikinetan:

Segurtasun baldintzak: Eraikuntzek euren itxitura eta uraren estalki itxiak izan behar dituzte, egiturak suaren aurkako babesa izanik eta erorketaren aurkako elementu babestzaileak egoera onean izanik. Egituraren elementuak eraikuntzaren euspena

cción contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

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

**Condiciones de ornato:** Se exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianeras, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

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

#### Artículo 57.- Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b) del artículo anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1976 y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### Artículo 58.- Ordenes de ejecución para la conservación

1.- Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 181, 182, 183 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1976, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### Artículo 59.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locatícia y, particularmente, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### Sección 2.- Conservación específica del patrimonio catalogado

#### Artículo 60.- Declaración de utilidad pública

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, pro-

ziurtatu dezaten kontserbatuko dira, horrela, karruskapen eta karruskatzaileen eraginetik babestuko dira, eta baita, zimendapenek sortaraz ditzaketen irazketak konponduko dira. Pertsonaie eta ondasunei arriskurik ez dakarkioten fatxadetako apaindura, estaldura eta itxitura-materialak kontserbatuko dira.

**Osasungarritasun baldintzak:** Zerbitzu-sareek, osasun-instalazioek eta aireztapen eta argiztapen baldintzek egoera egokian izan behar dute, horrela, erabilera egokia izan dezaten. Eraikina zein hutsik dauden espazioak garbi egon behar dira, pertsonakiko urratze edo arriskua sortaraz diezaieten intsektu, bizkarroi, marraskari eta animalia arlotek ekidituz.

Kea eta partikulen aurkako elementu babestzaileek ondo funtzionatzen dutela ziurtatuko da.

**Apaindurarako baldintzak:** Fatxadak eta mehelinak egoera egokian kontserbatzea eskatzen da, baita euren osagaiak, besteak beste, hutsuneak, erlaizak, teilatu-hegalak eta ikusten diren mota guztietako instalazioak, eta halaber, egitura eta kolorearen materialak ere.

2. Aurreko atalean adierazitako baldintzak kartel eta instalazioei aplikatuko zaizkie euren jatorriaren arabera.

#### 57. artikulua.- Udal-lankidetzeta.

Aurreko artikuluanen 1,b) atalak zehazten duen obrak burutzeko kostuak bertan ezarritako mugak gainditzen badu, eta ondasun higiezinaren kontserbazioa aholkatuko duten erabilera publikorako arrazoiak edo interes sozialekoak badadude, Udalak konponketaren mugaz kanpoko gasturako dirulaguntza eman ahal izango du, ondasun higiezina 1976. Lur Araudiari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginaren 183. artikulua aurrikusitako arauditik kanpo utzita eta era berean, beharrezkoak diren obrak burutzeko eskatuz.

#### 58. artikulua.- Kontserbaziorako egikaritzagindua

1.- Honako Arauetatik edo euren garapena egiteko tresnetatik eratorzen ez badira ere, Udalak eta hala balegokio, Foru Aldundiak estetika edo turismo arrazoiak direla eta, kontserbazioa eta eraberritze obrak agindu ahal izango dituzte. Beti ere, 1976 Lur Legearen Testu Bateginaren 181., 182. eta 183. babesean eta ondoko kasuetan:

a) Bide publikotik ikusten diren fatxadetan kontserbazio faltaren ondorioz, aldameneko predioa espazio libre bihurtzearen ondorioz edo eraikuntzak baimendutako altuera maximoa gainditzean mehelinak agerian gelditzen direnean.

b) Bide publikotik ikusten diren lorategiak edo espazio libreak.

2.- Artikulu honen a) atalaren kasuan, hutsunea, balkoia, begiratokia edo fatxadako edozein elementua jarri ahal izango da edo hala balegokio, berorren apaindura ere egin ahal izango da. Halaber, txukunketa, apaindura eta osasungarritasun egokirako neurriak ezarri ahal izango dira.

3. Obrak jabeen kontura egikaritutako dira, jabeek kontserbatzeko dituzten betebeharren barne kokatzen badira edo ondasun higiezinaren balioaren igoera ekartzen badute, beti ere, igoera horren eremu osoa hartuz. Hala ere, obren kostua ekonomikoki osatu edo ordezkaturako dira Udalak horretarako dirulaguntzak emanez, beti ere, kostuak aipaturiko balioa gainditzen badu eta interes orokorraren hobekuntzarako badira.

#### 59.artikulua.- Kontserbazioa dela-eta maizterrak dituen betebeharrak.

Atal honetan ezartzen den bezala, jabeen betebeharrei dagokienez, ondasun higiezinak errentan jartzen dituztenen obligazio eta eskubideei kalterik egin gabe egingo da. Aipaturiko obligazioak eta eskubideak alogerari buruzko legeriatik eratorzen dira eta bereziki, Hiri Errentamendurako Legetik.

#### 2. sekzioa.- Ondare katalogatuaren berariazko kontserbazioa.

#### 60. artikulua.- Onura publikoko deklarazioa.

Eraikin, eta gainontzeko ondasun higiezinaren edo interes kulturalen katalogazioak, euren kontserbazioa, babesa eta zaintza

protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponde.

#### Artículo 61.- Alcance de la catalogación

1.- La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 de este Título, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

2.- La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.

3.- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquéllos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

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

#### *Sección 3.- Conservación específica y ocupación temporal de solares*

#### Artículo 62.- Contenido del deber de conservación

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

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

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

3.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores. Se drenará y saneará el suelo para evitar la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.

4.- Ornato: Se mantendrá no sólo el ornato visible desde vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, de la publicidad que puedan tomar éstas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías, sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos, se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los servicios técnicos municipales, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

#### Artículo 63.- Destino temporal de los solares

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter temporal, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas
- b) De recreo para la infancia

2.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

eskatzen du. Hortaz, eskakizun horiek jabeek bete beharko dituzte eta baita Administrazio Publikoak ere, dagokion heinean.

#### 61. artikulua.- Katalogoaren helmena.

1.- Eraikin edo elementu bat interes historikoduntzat katalogatu gero, ohiko erregimenaren aurrizko egoeraren deklarazio-tik salbuesita gelditzen da. Beti ere, titulu honen 5. kapitulari jarraituz eta era berean, Derrigorrezko Eraikuntza eta Orubeen Udala Erregistroari buruzko Araudiaren derrigorrezko eraikuntza-erregimenaren arabera.

2.- Eraikin bat interes historiko-artistikoduntzat katalogatu gero, galarazita gelditzen da mota guztietako eta eraikinekoak ez diren elementuak gainjartzea, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatoak, kableak, zutoinak edo markesinak, salbu eta, babeserako plangintza bereziak baimendutakoak.

3.- Aurreko atalean aipaturiko elementu debekatuak, urte beteko epearen barruan ezabatu, erautzi edo kendu beharko dira, eraikuntzaren katalogatze-egunetik edo Arauen aldi baterako onspen egunetik kontatzen hasita, kontuan hartu gabe, Ordenantza bidez baimendutakoak.

4.- Honako kapituluaren lehenengo atalak aipatzen dituen kontserbazio-betebehar orokorre dagokienez, eraikuntza baten katalogazioak, jabeak estetika eta ingurugiroz baldintzei egokitzeko obrak egitera behartzen du, hain zuzen ere, honako Arauek edo babeserako plangintza orokorrak eskatzen dituzten beharrezko obrak. Hau guztia, indarrean dagoen legeriak ezarritako edo aurrerantzean onartuko dituen laguntzak, dirulaguntzak, salbuespenak edo gainsariak eskuratzeko eskubideari kalterik egin gabe. Horrela, katalogazioaren ondorioz zehazturiko partikularrak mantenduko dira edo baldintza horiek lortzeko beharrezko eguneratzeak bultzatuko dira.

#### *3. sekzioa.- Orubeen berariazko kontserbazioa eta aldi baterako okupazioa.*

#### 62. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

Orueetako jabeek segurtasun eta osasungarritasun baldintza hauek bete beharko dituzte:

1.- Hesia: Orubeek honako Arauetan zehazturiko hesi baten bitartez inguratuta egon beharko dute.

2.- Gainazalaren tratamendua: Istripuak sortaraz ditzaketen putzuak zein goibeheak babestu edo kenduko dira.

3.- Garbitasuna eta osasungarritasuna: Orubeak beti garbi egon behar du, gaixotasunen eramale edo igortzaile, edota kiratsa darien animali edo landareak edo elikatzen dituen hondakin organikoak edo mineralak ezabatuz. Lurzorua drenatu eta saneatuko da uren pilaketa saiesteko eta baita, aldameneko orubeetako hezetasun eta patologiak ekiditzeko.

4.- Apaindura: Bide publikotiko ikus daiteken apaindura ezezik, hurbileko ondasun higiezinetatik ikusgai den apaindura ere garbi mantenduko da, hesiak, eta hesietako iragarkiak egoera onean daudela kontrolatuz eta mehelinean tratamenduaren bitartez. Horretarako, lurzorua erabilera egokia egingo da eta hala balegokia, udal teknikarien zerbitzuak eskatuz, orubearen inguruan agirian dauden mehelinantzako behin-behineko edo aldi baterako soluzioak emango dira.

#### 63. artikulua.- Orubeen aldi baterako erabilera.

1.- Orube maila duten partzeletan, eraikuntzarako lizentzia eman arte, ondoren aipatzen diren aldi baterako erabilera publikoak baimendu ahal izango dira:

- a) Pertsonen atsedeen eta egotaldia.
- b) Umeen aisialdia.

2.- Salbuespen gisa, Udalak orubea ibilgailuen aparkalekura ere baimendu ahal izango du. Horretako, aurretik erabilera horretarako prestatu beharko da eta egokitzen edo beharrezkotzat jotzen ez denean, aurreko atalean aipaturiko erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango du.

3.- El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4.- La dedicación del solar a estos usos temporales no impide por la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

#### Artículo 64.- Ocupación temporal de solares

Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 del artículo anterior.

#### Sección 4.- Infracciones y procedimiento

##### Artículo 65.- Infracciones

1.- La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los art. 62 y 63, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de medidas previstas en estas Normas.

2.- La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del art. 62 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes, o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

#### Artículo 66.- Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento

De conformidad con el art. 245.1 del TR-LS-92 y los art. 181, 182 de la TR.LS 76, cuando los propietarios del inmueble desatienda sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el art. 55 de estas Normas.

### CAPITULO 5 - ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

#### Sección 1.- Declaración de ruina

##### Artículo 67.- Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1976.

##### Artículo 68.- Daños no reparables

1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2.- Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3.- La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

#### Artículo 69.- Obras de reparación

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en espe-

3.- Jabeak beste pertsona batzuekin batera, orubearen behin-behineko erabilera erabaki dezake, artikuluko honen 1. atalak jasotzen dituen helburuekin. Bertan azaltzen diren aisialdi eta jostaketarako erabileraren ondorioz, edariak dituzten kioskoak, feria-tresnak eta antzeko aldi baterako edozein instalazio ezar daitezke.

4.- Orubea honako aldi baterako erabilerarako erabiltzeak, ez du orubea derrigorrezko eraikuntzaren lege-erregimentik salbustea.

#### 64. artikulua.- Orubeen aldi baterako okupazioa.

Derrigorrezko eraikuntza egiteko epea bukatzen bada eta tartean, beharrezko obrak burutzeko lizentzia eskatu ez bada Udalak orubearen behin-behineko okupazioa egin ahal izango du, beti ere jabeari aurretik jakinaraziz, aurreko artikulua 1. zenbakian adierazitako aisialdi eta jostaketarako erabilera publikoetarako.

#### 4. sekzioa.- Arau-haustek eta jardunbidea.

##### 65. artikulua.- Arau-haustek.

1.- Jabeek 62. eta 63. artikuluek ezarritako obligazioak edo kontserbazio betebeharrak orokorren arauak hausten badituzte, Udalak Arau hauetan aurriztuzko neurriak hartzeaz gain, ondasun higiezinaren desjabetza eginez ere zigortuko ditu.

2.- Jabeek edo telefono, elektrizitate eta gasaren konpainia emakidadunek eta enpresa iragarleek 62. artikulua 1. eta 2. zenbakietan adierazten diren obligazioak hausten badituzte, Udalak eraikinak ordezkatzeko errauspena eta kentze obrak egikaritu dituzte.

Aipaturiko obraren zenbatekoa premiamendu bidez eskatuko zaie ondasun higiezinaren jabeari edo konpainia emakidadunei, kableak, zutoinak edo aparatu direnean, eta berorren kendura, lurpetze edo enpotratzearen erantzuleak badira.

66. artikulua.- Udaletxeak subsidiarioki egin beharreko kontserbazioa.

92 LL TBren 245.1. artikulua eta 76 LL TBren 181. eta 182. artikuluek ezarritakoa betez, ondasun higiezinaren jabeek kontserbazio obrak egiten ez dituztenean, Udalak berak edo edozein hiritarren bidez, Arau hauetan eskatzen den egoera sustatzeko beharrezkoak diren obrak egikaritu dituzte.

### 5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN AURRIZKO EGOERA.

#### 1. sekzioa.- Aurrizko egoeraren deklarazioa.

##### 67. artikulua.- Deklarazioaren egokitasuna.

1978 Lur Araudiari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginaren 183. artikulua jasotzen dituen kasuetan, eraikuntzen aurrizko egoera deklaratu da.

##### 68. artikulua.- Kalte konponezinak.

1.- Neurri normalen bidez teknikoki kalte konponezinak dira, beroriek konpontzeko kalteen herena baino hedapen handiago duten elementu egituratuak egin behar direnean.

2.- Elementu egituratuak eraikuntzaren euskarri diren osagaiak dira.

3.- 1. zenbakiak adierazten duen hedadura honela zehaztuko da:

a) Eraikuntzaren elementu egituratuen inventario zehaztuz bidez, zenbatekoa ohiko unitate metrikoetan emanez eta elementu bakoitzaren proportzioa adierazitako guztiarekiko, guztia portzentai bidez.

b) Berreraiki behar den elementu bakoitzaren proportzioa, beti ere, portzentaien bidez adierazita.

c) Konpondu beharreko kalteen hedadura aterako da, b) atalak adierazten dituen berreraiki beharreko elementu guztien portzentaiak gehituz eta a) atalak adierazten dituen elementu bakoitzaren guztiarekiko portzentaiak gehituz.

#### 69. artikulua.- Konpontze obrak.

1.- Konpontze-obrak eraikuntzaren segurtasun eta osasun-garritasun baldintzak berrezartzen dituztenak dira, eta bereziki,

cial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

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

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

b) Reproducción fideligna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existiere.

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

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

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

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial publicados regularmente por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, con los coeficientes correctores pertinentes para la Provincia de Alava.

Para la valoración del coste de reposición se utilizará el módulo más elevado de ambos.

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

$$Ce = 1 - (\log x - 1)^2$$

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

Artículo 70.- Relación con la ordenación

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

Artículo 71.- Relación con la habitabilidad

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

Artículo 72.- Inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, excepto para los casos de reedificación del grupo B del catálogo.

Artículo 73.- Procedimiento de declaración de ruina y efectos

El procedimiento de declaración de ruina y efectos subsiguientes serán los señalados en los artículos 18 a 28, ambos inclusive, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPITULO 6 - FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 74.- Disposiciones generales

1.- El propietario de suelo con destino urbano deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en las Normas o el Planeamiento de desarrollo.

a) En suelo urbano el plazo será el determinado por la legislación vigente.

b) En suelo apto para urbanizar el plazo será el que determine el Plan Parcial en cada caso y que nunca podrá ser superior a tres años desde la recepción provisional de las obras que integren la urbanización básica del polígono.

Artículo 75.- Ambitos de Aplicación y excepciones

eraikuntzaren egonkortasunean edo oinarrizko erabileran parte hartzen duten kaltetutako elementuak, sendotu, bermatu edo ordezkatzeko egiten direnak.

2. Konponketaren zenbatekoa Konponketarako Oinarrizko Proiektuaren bidez egingo da eta gutxienez ondorengoak jasoko ditu:

a) Ordezkatu beharreko baldintzen, kaltetutako elementuen eta konponketarako hartu diren soluzio teknikoaren memoria zehaztua, guztia egoki dela arrazoituz.

b) Jatorrizko Proiektua balego, dokumentazio grafikoaren kopia fidagarria.

c) Eguneko eraikuntzaren egoerari buruzko dokumentazio grafiko nahiko zehaztua, kaltetutako zatiak eta konponketarako hartu diren soluzioak zehaztuz.

d) Konponketa obra bakoitzaren zenbateko zehaztua, tekniki desberdinak diren partiden bitartek eta merkaturako aleko prezioan.

3.- Eraikuntzaren eguneko baloeraren determinazio objektiboa, berorren konponketa-balioa oinarri harturik egingo da, beti ere gutxitua, denboraren poderioz galdutako balioa kontuan izanik.

Konponketa-balioa zehazteko Babes Ofizialeko etxebizitzaren salmenta-moduluak izango dira oinarri. Berauek, Lan Publikoak, Hirigintza eta Etxebizitza Ministeritzak ohikotasun batez argitaratzen ditu, Arabako Probintziari dagozkion koefiziente zuzentzaileekin batera.

Konponketa-zenbatekoaren balorazioa egiteko bietako modulu handiena erabiliko da.

Prezioaren jaitsiera, ondoko formularen bidez kalkulaturiko koefizientearen bidez egingo da:

$$Ko = 1 - (\log x - 1)^2$$

x eraikuntzak dituen urte-kopurua da, hamar (10) baino txikiagoa eta hirurehun (300) baino handiago ezingo delarik izan.

70. artikulua.- Antolamenduarekin duen erlazioa.

Hirigintza-Arauekiko edo berorren garapenerako tresnekiko desadostasun soila, ez da berez ondasun higiezin baten errauspena egiteko aholkatuko lukeen hirigintzako zirkunstantzia, salbu eta errauspena Arau Subsidiarioen determinazio gisa ezarri bada edo beroriek garatzen duen tresna gisa.

71. artikulua.- Bizigarritasunarekin duen erlazioa.

Etxebizitzaren instalazio edo bizigarritasunari buruzko urritasunak, ez dira kontuan hartuko eraikuntzaren aurrizko egoeraren deklarazioaren arabera, aipaturiko egoera horrekin loturarik ez duelako.

72. artikulua.- Ondasun higiezinaren katalogoa.

Interes historiko-artistikoduntzat katalogaturiko ondasun higieziinei ezin izango zaie aurrizko deklarazioa aplikatu eta beraz, beharrezko diren konponketa-obren zenbatekoa ordaindu beharko dira.

73. artikulua.- Aurrizko deklarazioaren jardunbidea eta ondorioak.

Aurrizko deklarazioaren jardunbidea eta ondoko ondorioak Hirigintzako Diziplinari buruzko Araudiaren 18. eta 28. artikuluetan, biak barne, adierazitakoak dira.

6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN SUSTAPENA.

74. artikulua.- Xedapen orokorrak.

1.- Hiri erabilerarako lurzorua jabeak eraikuntza egiten hasi beharko du, Arauetan edo garapenerako Plangintzan zehaztutako epearen barnean.

a) Hiri lurzorua eraikitzeke epea indarrean dagoen legeriak zehaztutakoa izango da.

b) Lurzoru hiritargarran eraikitzeke berriz, epea Plan Partzialak kasu bakoitzean zehazten duena izango da. Beti ere, Poligonoaren oinarrizko urbanizazioa egiteko obren behin-behineko harrera-egunetik kontaktzen hasita hiru urtekoa baino laburragoa izanik.

75. artikulua.- Aplikazio eremuak eta salbuespenak.

1.- Tendrán consideración de solares, a efectos de aplicación del artículo precedente:

- a) Las construcciones paralizadas, suspendidas, abandonadas o con licencia caducada.
- b) Las edificaciones derruidas en donde más del 50% de su volumen habitable ha desaparecido o ha sido declarado inhabitable por el Ayuntamiento.
- c) Las edificaciones que cuenten con un expediente favorable de ruina en cualquiera de las tipificaciones que establece el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- d) Las edificaciones inadecuadas al lugar donde radique, según lo normado por el Reglamento de Edificación Forzosa y previa declaración expresa de la Corporación Municipal.
- e) Los suelos urbanos y urbanizables vacantes que cumplan las condiciones del art. 88 de estas Normas.

2.- Quedan excluidos los inmuebles tipificados en el Reglamento de Edificación Forzosa y excluidos los así normados en el mismo texto legal.

3.- Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuasen varias transmisiones de dominio. La prórroga de estos plazos se otorgará de acuerdo con la legislación vigente.

#### TITULO IV - REGIMEN GENERAL DEL SUELO

##### CAPITULO 1.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

###### Artículo 76.- Situaciones fuera de ordenación

1.- Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

1º.- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, equipamiento comunitario, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

2º.- Los que se encuentren situados en el suelo apto para urbanizar o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

3º.- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

1º.- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

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

Artículo 77.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

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

- a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- b) Las de restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato, y consolidación.
- c) En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
- d) Las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta excepción nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a del artículo anterior.

1.- Aurreko artikulua kontuan izanik, orubeak kontsideratuko dira:

- a) Etenduriko, geldiarazitako, bertan behera utzitako edo epea bete duten eraikuntzak.
- b) Eroritako eraikuntzak, zeinetan bizitzeko egoki den bolumenaren %50a baino gehiago desagertu edo Udalak biziezinezkotzat jo duen.
- c) Aurrizko espediente faboragarri duten eraikuntzak, Hiri-gintzako Diziplinari buruzko Araudiak ezarritako edozein motatako badira ere.
- d) Kokaleku desegokia duten eraikuntzak, beti ere, Derrigorrezko Eraikuntzari buruzko Araudiak araututakoari jarraituz eta Udalbatzaren aurretiazko adierazpenaren ondorioz.
- e) Honako Arauen 88. artikulua ezarritako baldintzak betetzen dituzten jabegekiko hiri lurzoru eta lurzoru hiritargarriak.

2.- Derrigorrezko Eraikuntzari buruzko Araudian tipifikaturiko ondasun higiezinak salbuetsita gelditzen dira eta era berean, lege-testu berean araututakoak ere.

3.- Eraikuntzarako epeak ez dira aldatuko nahiz eta euren barnean jabetza aldaketak gertatu. Epeen luzapenak indarrean dagoen legeriaren arabera emango dira.

#### IV. TITULUA .- LURZORUAREN ERREGIMEN OROKORRA.

##### 1. KAPITULUA. PLANGINTZAK AURREKO EGOEREN GAI-NEAN DUEN ERAGINA.

###### 76. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

1.- Ondorengo egoeretan dauden eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek plangintzarekiko desadostasuna agertzen dute:

a) Antolamenduzko agiritik kanpo:

1. Bide edo espazio libre publiko, sistema orokor zein tokiko elkarteko ekipamendua hartzen duten lurzoruak, salbu eta, Arau Subsidiarioek edo euren garapenerako tresnek antolamendu berriarekiko zatizko edo bateragarritasun osoa zehazten badute

2. Lurzoru hiritargarrian edo barne eraberrikuntzarako hiri lurzoru hiritarraren eremuan daudenak, salbu eta, Arau Subsidiarioetatik aurrikusitako antolamenduarekiko adostasuna ondorioztatzen bada, edo antolamenduaren barne sartzen badira dagozkien Plan Partzial edo Berezien eraginez.

3. Kalifikazioak baimentzen dituen erabilerekiko bateraezina direnak

b) Antolamenduzko agiritik kanpo:

1.- Aurreko ataleko egoeratik kanpo izanik, honako Arau Subsidiarioekiko kontraesanen daudenak.

2.- Kalifikazioa antolamenduz kanpo Arau Subsidiarioen edo beronen garapenerako planen barne dauden ondasun higiezinetan aplikatu ezin daitekeenez, babeserako neurri bereziak ezarri beharko dituzte.

77. artikulua.- Antolamenduz kanpo dauden eraikinetan baimendutako obrak.

1.- Antolamenduzko agiritik kanpo dauden eraikinetan soilik ondoko eraikuntza-obrak baimenduko dira (eraikuntzetako esku-harmenak):

- a) Antolamenduz kanpo dauden eraikuntzetan, egoera horren arrazoiak ezabatzeke egiten diren obrak.
- b) Zientzi zaharberriketa, zaharberriketa kontserbadorea, kontserbazioa eta apaindura eta finkapenerako egiten diren obrak.
- c) Zenbait salbuespenetan, finkapenerako obra partzial eta zirkunstantzialak baimendu ahal izango dira, beti ere, finkaren desjabetza edo errauspena, obrak egin nahi direnetik kontatzen hasita 15 urtetako epearen barruan egiteko asmorik ez badago.
- d) Finkapen obrak, beti ere egiturazko edo landutako elementuen azaleraren %20ari baino gehiagoari behingoz edo etengabe eragiten ez badiote. Salbuespen hau ez da inoiz aplikatuko aurreko artikulua 1. ataleko lehenengo parrafoak jasozten duen kasuan.



2.- Cuando los edificios situados fuera de ordenación no expresa se ubiquen en suelo urbano y apto para urbanizar, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

- a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.
- b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría A, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señalados en las mismas.

3.- En el supuesto de edificios fuera de ordenación no expresa situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en el apartado anterior, aún cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas.

La ampliación podrá alcanzar como máximo el 25% de la superficie construida.

## CAPITULO 2.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Artículo 78.- Definición, delimitación e identificación

1.- Los sistemas generales son las superficies de terreno definidas por estas Normas, cuyo fin es satisfacer las necesidades de equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas, (todas ellas de dominio y uso o servicio público) de toda la comunidad o supramunicipal.

2.- En la estructura general y orgánica del territorio las Normas Subsidiarias especifican los Sistemas Generales a que se refiere el art. 25 del Reglamento de Planeamiento, identificando cada uno de sus elementos y calificando en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo no urbanizable y el Plano de Calificación Pormenorizada mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula el elemento según estas Normas.

3.- Los códigos de cada elemento de los Sistemas Generales, que también definen los Sistemas locales, son los siguientes:

#### a) Sistema General de Comunicaciones:

- Comunicaciones viarias
- Comunicaciones ferroviarias

#### b) Espacios libres:

- Parque urbano
- Jardines
- Areas peatonales

#### c) Equipamiento comunitario:

- Docente e investigación
- Cultural
- Recreativo y espectáculos
- Sanitario
- Asistencial
- Deportivo
- Religioso
- Administrativo

#### - Protección y seguridad

- Servicios urbanos
- Cementerios
- Equipamiento genérico

#### d) Infraestructuras básicas:

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

### Artículo 79.- Regulación, titularidad y régimen urbanístico

1.- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su eje-

2.- Agiria ez den antolamenduz kanpoko eraikinetan, hiri lurzoru eta lurzoru hiritargarrin kokatuta baldin badaude, ondoko eraikuntza esku-harmenak baimenduko dira:

- a) Antolamenduz kanpo dauden eraikuntzetan, egoera horren arrazoiak ezabatzeko egiten diren lanak.
- b) Zientzi zaharberrikuntza, zaharberrikuntza kontserbadoria, A kategoria, kontserbazioa eta apaindura, finkapena, era-berrikuntza eta zabalkuntza, hau guztiakin loturiko obrak, beti ere, Arauek emandako probetxamenduak gainditu gabe eta berauetan adierazitako gainontzeko parametroen kontra egin gabe.

3.- Agiria ez den antolamenduz kanpoko eraikinak lurzoru ez hiritargarrietan kokatuta baldin badaude, aurreko atalean adierazitako obrak egin ahal izango dira, nahiz eta eraikuntza-dentsitatearen mugak gainditu edo partzelen neurria ez bete.

Zabalkuntzak gehienez eraikitako azaleraren %25a har dezake.

## 2. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN ERREGIMENA.

### 78. artikulua.- Definizioa, mugaketa eta identifikazioa.

1.- Sistema orokorrak honako Arauek zehazten dituzten lur-azalerak dira eta helburuak, elkarte edo udalaz gaindiko elkarte-ekipamendu, espazio libre edo oinarrizko azpiegiturei buruzko beharrianak betetzea da.

2.- Arau Subsidiarioek lurraldearen egitura orokorra eta organikoan, Plangintzari buruzko Araudiaren 25. artikulua jaso-tzen dituen Sistema Orokorrak zehazten dituzte, eta elementu bakoitza zehaztuz eta lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa eta Lurzoru ez hiritargarriaren Zonakapen mailan eta Kalifikazio Zehaztuaren mailan kalifikatuz. Guztia, honako Arauen arabera elementu bakoitzaren erabilerak desberdintzen dituen taxuera zehaztu eta kode baten bitartez.

3.- Ondoren, Sistema Orokoretako eta era berean, tokiko Sistemetak elementu bakoitzaren kodeak zerrendatzen dira:

#### a) Komunikazio Sistema Orokorra:

- Bide komunikazioak
- Trenbideak

#### b) Espazio libreak:

- Hiri parkea.
- Lorategiak.
- Oinezkoen guneak

#### c) Elkarteko ekipamendua:

- Irakaskuntza eta ikerkuntzakoa.
- Kulturala.
- Aisialdikoa eta ikuskizuneko.
- Osasungarritasuneko.
- Laguntzailea.
- Kirolezkoa.
- Erligioso.
- Administratiboa.

#### - Babes eta segurtasuneko.

#### - Hiri zerbitzuko.

#### - Kanposatuak.

#### - Ekipamendu orokorra.

#### d) Azpiegitura orokorrak:

- Ur-hornikuntza.
- Elektrindar-hornikuntza.
- Isurki likidoen tratamendua.
- Isurki solidoen tratamendua eta ezabapena.
- Gas-hornikuntza.
- Gizarte komunikazioa.

79. artikulua.- Arautzea, titulartasuna eta hirigintza erregimena.

1.- Sistema orokoretako elementuek dituzten erabilera bakoitzaren erregimen partikularra eta berori egitean errespetatu beharreko baldintza orokorrak, erabileretako baldintzei buruz-

cción, se contienen en el Título V dedicado a las condiciones de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los planes parciales o especiales que para el desarrollo de dichos elementos puedan formularse.

2.- Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso o servicio que determinan las presentes Normas Subsidiarias.

### CAPITULO 3.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 80.- Régimen Urbanístico

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

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

4.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría 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.

5.- La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en la legislación vigente.

### CAPITULO 4.- REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Artículo 81.- Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar es el señalado en el art. 79 TR-LS-76 con las adaptaciones precisas por la inexistencia del mecanismo del aprovechamiento medio en la figura de Normas Subsidiarias.

#### Artículo 82.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

1.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo apto para urbanizar, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para urbanizar no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable (SAU) sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

ko V. Tituluaren barne daude. Elementuen garapenerako egin daitezkeen plan partzialek edo bereziek, baldintza horiek errespetatu beharko dituzte.

2.- Sistema Orokorretako lurzorua jabetza publikora adskribtu beharko dira eta honako Arau Subsidiarioek zehazten dituzten erabilera edo zerbitzuaren arabera egongo dira.

### 3. KAPITULUA.- LURZORU EZ HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA.

#### 80. artikulua.- Hirigintza erregimena.

1.- Lurzoru ez hiritargarria, edozein kategoriakoa dela ere hirigintza probetxamendurik gabekoa da. Honako Arauek ezartzen dizkion eraikuntza, erabilera eta eraberrikuntza mugek edo beroriek aplikatuta sortaraz daitezkeenez, ez dute kalte-ordainketarako eskubiderik emango. Beti ere, muga horiek ustiapen efektiboaren eraginez dagokion landa-errendimenduaren jatorrizko balioan eragina izan gabe, edo jabetzaren besterentze edo desjabetza sortu gabe.

2.- Lurzoru ez hiritargarriaren jatorria kontuan izanda, ondoen dagokion eran erabili beharko da, beti ete, elkartearn beharriaz lehenetsuta dutela.

3.- Aurkikuntza arkeologiko, paleontologiko, mineralogiko, historiko edo geologiko edo kulturalak horiekiko determinazio desegoki diren eremuetan egiten direnean, Organismo edo erakunde eskudunak erabakita, lurzoru horiek automatikoki baimen eta lizentziarik gabe geldituko dira, harik eta egoera berri honi moldatzeko hirigintza araupeketa aldatzeko behar den plangintzaren eraberrikuntza egin arte, edo interes orokorraren aurkakoa izanik bertan behera utzi arte, eta horrela, lurzoru horiek honako Arauen VII. tituluak ezarritako erregimenaren menean geldituz. Horrelako aurkikuntzak eginez gero, haien berri berehala eman beharko zaie eskudun entitate edo erakundeei, egiazta, babestu eta ustia ditzaten.

4.- Lurzoru baten kategoria baldintzatzen dituzten ezauzarritan berezko edo eragindako gertaera batek horietan degenerazioa sortarazten badie, arrazoi hori ez da nahikoa izango kalifikazioa aldatzeko, izan ere, jatorrizko baldintzak berrezartzeko neurri aproposak hartu beharko baitira.

5.- Lurzoruaren erabilera berriaren ondorioz, babes-maila txikiagoko kategoriadun eremuetako labore transformazio ekonomikoa, ureztaketa edo baso-berriketa, indarrean dagoen legeak aurrikusitako tramitearen arabera izango dira.

### 4. KAPITULUA.- LURZORU HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA.

#### 81. artikulua.- Hirigintza erregimena.

Lurzoru hiritargarriaren hirigintza erregimena 76 LL TBk adierazitakoa da, eta beharrezkoak diren moldaketak ditu Arau Subsidiarioek tarteko probetxamenduaren mekanismorik ez duelako.

#### 82. artikulua.- Sektore garapena burutu aurretiko jarduketak.

1.- Lurzoru hiritargarriaren sektoretako eraikuntza-gaitasunak, ezin izango dira egikaritu ondokoak bete arte: sektore bakoitzeko Plan Partzialak onetsi arte, dagokion jarduteko-sistemaren tramiteak bete arte eta beroretan aurrikusitako hiri-obrak egikaritu arte, salbu eta, ondoko artikuluan xedatutakoa, aurretik plangintzaren beharrezko lagapenak eginik.

2.- Aurreko zenbakian adierazitako eskakizunak betetzen ez diren bitartean, lurzoru hiritargarrian soilik, azpiegitura orokor edo hiri-garapenerako interes orokorraren aldeko eraikin edo obrak eta instalazioak egin ahal izango dira.

3.- Lurzoru hiritargarrian (LH) ezingo da hirigintza partzelen zatiketarik egin, lurzorua dauden sektoreraren Plan Partzialaren onspena aurretik izan ezean.

Artículo 83.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización

1.- Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el art. 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de apartado 1.b del art. 41 citado, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose pro infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme
- d) Capa intermedia asfáltica del firme
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
- g) Red de alumbrado público
- h) Red de gas
- i) Galería de servicios
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

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

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

#### Artículo 84.- Ejecución del planeamiento

1.- La ejecución de la urbanización y la formalización de las cesiones obligatorias deberán efectuarse dentro del plazo máximo siguiente:

- a) Período de vigencia de las Normas
- b) Cuatro años a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

2.- La ejecución de la edificación deberá emprenderse en el plazo señalado en el art. 81 de estas Normas.

#### Artículo 85.- Criterios genéricos de ordenación

1.- Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- c) Se diseñará un sistema de recintos públicos jerarquizados, distribuidos de tal orma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de recintos se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

83. artikulua.- Urbanizazioa eta eraikuntza aldiberean egiteko ukanbeharrak.

1.- Lurzoru hauetan, urbanizazio osoa egin aurretik eraikinak egin daitezke horretarako zirkunstanziaz ematen direnean eta Hirigintzako Kudeaketari buruzko Araudiak 41. eta 42.2. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen badira.

Aipaturiko 41. artikuluaen 1.b atalaren eraginetarako, poligonoaren oinarritzko azpiegitura osoa egikarituta egotea eskatuko da. Oinarritzko azpiegitura, ondoren zerrendatzen diren hiri-zerbitzuen ezarketa da, hirigintza proiektuaren eremu osoan edo egikaritzaren epe bakoitzean eta kanpoko sarrekiko lotura bakoitzean, salbu saku-fondoak edo partzelen sarbideak:

- a) Zabalguneak.
- b) Saneamendua.
- c) Kantoietako zintatze eta zoruaren oinarria.
- d) Zoruaren tarteko asfaltozko geruza.
- e) Uraren banaketa-sarea.
- f) Elektrindar eta telefono kanalizazioen hornikuntza-sarea.
- g) Argiztapen-sare publikoa.
- h) Gas-sarea.
- i) Zerbitzu anitzak.
- j) Parke eta lorategi publikoen gizarte-ekintza.
- k) Ekipamenduz hornitzeko partzelak hartzea.

2.- Poligonoaren barne edo eraikuntzaren egikera epe batean eskatutako edozein eraikuntza-lizentziaren eraikuntza proiektuak, izaera pribatua duten espazio librean egokipena ere jaso beharko du, hain zuzen, eraikuntzaren partzelen barne dauden espazio librean egokipena.

Espazio libre pribatuak partzela bi edo gehiagoen elementu amankomunak badira eta lehenengo lizentziaren eraikuntza-proiektua badute, aipaturiko espazio horien egokipena jabe desberdinek zehaztu eta bermatu egin beharko dute, beti ere, partehartzearen kuota edo portzentaien arabera.

#### 84. artikulua.- Plangintza gauzatzea.

1.- Urbanizatzeko egikaritzza eta beharrezko lagapenen eraiketa ondoren aipatzen den epearen barruan egin beharko da:

- a) Arauak indarrean dauden bitartean.
- b) Plan partziala onartu eta lau urteko epearen barruan.

2.- Eraikuntzaren egikaritzza honako Arauek 81. artikuluan adierazitako epearen barnean hasi beharko da.

#### 85. artikulua.- Antolamendu irizpide orokorrak.

1.- Plan partzialek sektoreraren fitzak jasotzen dituen zehazpen arabera antolatuko dira eta baita, ondoren zerrendatzen diren irizpide aplikagarrien arabera:

- a) Paisaiaren elementuak espazio librean kontserbatu eta sartuko dira, berorien ezaugarriak zehaztuz.
- b) Lurzoru hiritar eta ez hiritargarriarekiko kanto baldintzak zainduko dira, paisaiaren unitatea eta ibilbideen jarraipena ziurtatuz.
- c) Hierarkizatuta dauden hersgune publikoetako sistema egingo da, beroriek banaketa zehatza izango dute auzokide guztiek sargunerako aukera berdina izan dezaten. Hersgune mota desberdinak halako gisaz egituratu eta neurtuko dira, ezen auzokideen arteko harremanak aberastuko baitira eta kanpoko ekintza multzo konplexua burutu ahal izateko lurzoruaren beharriak beteko diren.
- d) Kaleetako sistema hierarkizatuak sargunetza uniforme eta ibilbideen jarraipena bermatzen ditu, horrela, kalearen betiko kontzeptua eta funtzio aniztasuna errekuperatzen da.
- e) Espazio publikoak eroso bihurtzeko hiri-higigarriak eta gutxieneko zerbitzuak proiektatuko dira.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) La situación de áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando sus relaciones con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística de las Normas Subsidiarias.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 86.- Vinculación de las determinaciones particulares

1.- Las determinaciones particulares de los ámbitos de planeamiento contenidas en el Título VII tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelo destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

En ningún caso, el aumento de superficie podrá generar un incremento del número de viviendas autorizado por estas Normas.

b) Trazados y Alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de las Normas Subsidiarias y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento.

c) Usos y Dotaciones: la representación gráfica de la ordenación define el carácter obligatorio, recomendado u optativo de la localización de determinados usos. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos y dotaciones, el planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias podrá proceder a reajustar en la forma, cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

2.- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que esta Normativa señala para ella, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

## CAPITULO 5.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

### Artículo 87.- Régimen Urbanístico

El régimen urbanístico del suelo urbano es el señalado en el art. 78 y concordantes del TR-LS-76.

Artículo 88.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización

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

A los efectos del apartado 1.b) del art. 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 1.b) del art. 41, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totali-

f) Etxebizitzarako erabilera ez duten lokalak, baina era berean, erabilera horretarako konpatible direnak, etxebizitza gisa erabil daitezen bultzatuko da.

g) Ikastetxeek, duten erabilera berezia azpimarratzeko eta sargune egokia ziurtatzeko beharrezko duten fatxada izango dute

h) Eliza, zentro laguntzaileak, osasungarritasunekoak, kirol-parkeak eta gainontzeko interes publiko eta soziala duten zerbitzuak egiteko eremuen egoera, bide eta oinezkoen sareekiko harremanak aztertuz ezarriko dira. Horrela, sargunetza bermatu eta Arau Subsidiarioen hirigintza egituraren barne kokatu ahal izango dira.

i) Sareen azpiegituraren barne kokatuta dauden zerbitzu-zentroen egoera zehazki adieraziko da, bere erabilera zehatza jasoz eta dagokion jabetza mota seinalatuz.

j) Etxebizitza-unitateran etxebizitzarako erabilera ez duten jarduerak, bereziki lokaleko banatzaileen inguruan eta hauek zentroko eremuarekin lotzen dituzten kaleen inguruan kokatuko dira.

86. artikulua.- Determinazio partikularren lotespenak.

1.- VII. tituluak jasotzen dituen plangintza inguruko determinazio partikularrek ondoren zehazten den eremua hartzen dute:

a) Azalera: azaleraren neurria erreferentziazko zifra balioetsia da, beraz, ezarritako garapen-tresna lantzeko orduan alda daiteke, hain zuzen, gutxi gora-behera mugaketa ehuneko 5a (%5) baino gehiago gainditzan ez duen kopuru batez. Mugaketaren aldaketak ez du inolara ere, horniketarako, parkeak eta lora-tegiak egiteko edo zirkulaziorako diren lurzoruen mugaketa.

Azalera handitzeak ez du sekula honako Arauek baimendutako etxebizitzaren kopurua handituko.

b) Taxuketak eta Lerroak: fitxan adierazitako lerroak lotesleak Arau Subsidiarioen izaera determinatzailea dute eta derrigorrez bete beharrezkoak dira, aldi baterako moldaketei edo aldaketei kalterik egin gabe. Gainontzeko mugaketa grafikoa aholku ez lotesle kontsideratzen dira, euren kokapena aldatzeko aukera izanik, beti ere, plangintza-tresnan jasoz.

c) Erabilerak eta horniketak: antolamenduaren ordezkapen grafikoa zenbait erabileren kokapenaren izaera derrigorrezkoa, aholkatua edo aukerakoa zehazten du. Erabilera eta horniketen kokapen eta kalifikazioaren gaineko lotura agiri dagoenean, Arau Subsidiarioetako garapenerako plangintzak itxurazko aldaketak egin ditzake. Mugaketa loteslea ez denean aldir, kokapena justifikazio egokiaren bidez aldatu ahal izango da.

2.- Fitxako determinazioen aldaketa egitean eta ondorioz, honako Araudiak mugaketa bakoitzari emandako eremuarekin bat ez badator, Arau Subsidiarioen aldaketa gisa tramitatuko da.

## 5. KAPITULUA.- HIRI LURZORUAREN ERREGIMENA.

### 87. artikulua.- Hirigintza erregimena.

Hiri lurzoruen hirigintza erregimena 76 LL - TBren 78. artikulua eta honekin bat datozenek adierazitakoa da.

88. artikulua.- Urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiteko ukanbeharrak.

1.- Mota honetako lurzoruetan eraiki ahal izango da lursailak orube gisa kalifikatu aurretik, horretarako zirkunstantziak ematen badira eta Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiaren 40. eta 41. artikuluek zehaztutako bermeak eskatzen badira.

Aipaturiko 40. artikulua 1.b) atala kontuan izanik, lizentzia eman aurretik fiantza ematea eskatuko da. Berori, tokiko legeriak onartzen duen edozein eraren bidez egingo da eta eraikuntzaren %80a bermatuz.

41. artikulua 1.b) atala kontuan izanik, poligonoaren oinarriko azpiegitura osoa egikeratua egotea eskatuko da.

dad, entendiéndose por infraestructura básica la definida en el art. 83.1 de estas Normas.

2.- En ningún caso tendrán la consideración los terrenos urbanos que no tengan definidas las determinaciones señaladas en el art. 78 y 83 del TR.LS-76 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Los proyectos de edificación incluirán las especificaciones contenidas en el art. 83.2 de esta normativa

Artículo 89.- Criterios de ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior

1.- Los planes especiales de reforma interior diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en sus fichas de ámbitos y a los criterios que les sean de aplicación, por naturaleza de la reforma, de los enumerados en el art. 85 de esta normativa.

Artículo 90.- Vinculación de las determinaciones particulares en los ámbitos de planeamiento remitido

1.- Las determinaciones particulares de los planes especiales de reforma interior contenidos en estas Normas tienen el alcance fijado en el art. 86 de la presente normativa.

Artículo 91.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

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

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plaza públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, centros culturales y docentes, asistenciales y demás servicios de interés público especial sin más limitación que respetar la estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3.- Cuando no tenga por objeto las finalidades señalada en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un plan especial de reforma interior que respetará en todo caso la estructura general y orgánica del territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, tipología edificatoria y usos globales y promenorizadas características.

4.- Cualquier alteración que nosea inscribible en los dos párrafos anteriores, requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5.- Con las finalidades y limitaciones señaladas en el art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y 12 de esta normativa, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

## TITULO V - REGIMEN DE USOS

### CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 92.- Definición de uso urbanístico

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

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

Artículo 93.- Clasificación de usos

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

La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente:

P. Producción de Recursos Primarios

P.1. Agrícolas

P.1.1. Invernaderos y viveros

P.1.2. Infraestructuras de riego

P.1.3. Cercas y vallados

P.2. Ganaderos y Piscícolas

Oinarrizko azpiegitura, Arau hauetako 83.1. artikuluan zehazten dena da.

2.- Ez dira kontuan hartuko, Plangintzari buruzko Araudiaren 76 LL TBren 78. eta 83. artikuluek adierazitako determinazioak ez dituzten hiri lurzorua.

3.- Eraikuntza proiektuek araudi honetako 83.2. artikulua adierazitako dituen determinazioak jasoko dituzte.

89. artikulua.- Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezien antolamendu irizpideak.

1.- Barne eraberrikuntzarako plan bereziek ondoren adierazten diren arabera antolatuko dira: fitxa-eremuen determinazioaren arabera eta eraberrikuntza motaren eraginez, honako araudiaren 85. artikulua aipatzen dituen irizpide aplikagarrien arabera.

90. artikulua.- Mugaketa partikularren lotespena igorritako plangintza-eremuan diferentziatua.

1.- Arau hauetan jasotzen diren barne eraberrikuntzarako plan berezien mugaketa partikularrak, honako araudiaren 86. artikulua jasotzen ditu.

91. artikulua.- Determinazioen lotespena antolamenduzuzen eta plangintza diferentziatua.

1.- Arau hauen determinazioak guztiz lotesleak dira aipaturiko eremuetan.

2.- Bide edo plaza publikoak, parke eta lorategi publikoak, kirolerako, aisialdirako eta jolasteko guneak, zentro kulturalak eta ikastetxeak, zentro laguntzaileak eta bestelako interes berezia duten zerbitzuak egiteko, erabiliko diren lurzoruen azalera handitzeko barne eraberrikuntzarako planak egin ahal izango dira, beti ere, Lurraldearen egitura Orokorra eta Organikoa errespetatuz eta eremuaren azalera eraikigarria handitu gabe.

3.- Aurreko parrafoan adierazitako helburuak betetzeko ez denean, mugaketen aldaketa barne eraberrikuntzarako plan berezia onestea eskatuko da eta honek aldi berean, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa, fitxa-eremuetan adierazitako tokiko sistemak, oinarrizko hirigintza parametroak, eraikuntza mota eta erabilera globalak eta ezaugarri zehatzak errespetatu beharko ditu.

4.- Aurreko parrafoetan jasotzen ez diren aldaketak ematen badira, Arau Subsidiarioen aldaketa edo moldaketa egin beharko da.

5.- Plangintzari buruzko Araudiaren 66. eta 65. artikuluetan eta araudi honen 12.ean adierazitako helburu eta mugaketen bitartez, azterketa zehatzek burutu ahal izango dira, beti ere, tokiko eta sistema orokorrak errespetatuz eta era berean, bide-lerro-kaduraren antolamenduaren barruan, fatxadako eraikuntza lerroak errespetatuz ere.

## V. TITULUA.- ERABILERA ERREGIMENA

1. KAPITULUA.- DETERMINAZIO OROKORRAK.

92. artikulua.- Hirigintza-erabileraren definizioa.

Lurzoruen hirigintza-erabilera lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintza jardura da, Arau hauetan ezarritako zona eta eremu desberdinen arabera.

Kontzeptu hau bakar-bakarrik hirigintza sektorerari dagokio, beraz, plangintzak ematen dizkion ezaugarriak direla medio, hirigintza legeriak arautzen du.

93. artikulua.- Erabileren sailkapena.

Hirigintza-erabileraren sailkapenaren arabera, lurraldean egiten diren ekintza orokorrak dituzten erabide eta antolamenduaren bidez sailkatzen dira. Beroriek, banatu egiten dira maila eta azpimailak eratuz, zeintzuen erabilera hirigintza antolamenduaren helburuek eskatzen duten arabera izango baita.

Lehenengo bi mailetako sailkapena, dagozkien kodeekin batera, ondoren zehazten dena da:

P. Lehen Sektoreko Baliabiden ekoizpena.

P.1. Nekazaritza baliabideak.

P.1.1. Berotegiak eta haztegiak.

P.1.2. Ureztatpen azpiegiturak.

P.1.3. Itxiturak eta hesiak.

P.2. Abeltzaintza eta Arrain-hazkuntzako baliabideak.

P.2.1. Actividades básicas de autoconsumo  
P.2.2. Explotaciones ligadas al uso del suelo  
P.2.3. Explotaciones no ligadas al uso del suelo  
P.2.4. Usos piscícolas  
P.2.5. Bordas de ganado  
P.2.6. Abrevaderos de ganado  
P.3. Forestal  
P.3.1. Cargaderos  
P.4. Extractos  
P.4.1. Canteras  
P.4.2. Actividades mineras  
P.4.3. Actividades exclusivas y establecimientos de beneficio

I. Producción Industrial  
I.1. Industria  
I.1.1. Primeras operaciones de transporte y producción de minerales  
I.1.2. Industria de transformación  
I.1.3. Industria agraria y forestal  
I.2. Artesanía y Oficios artesanos  
I.3. Servicios de reparaciones  
A. Almacenes y Comercio Mayorista  
A.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.  
A.1.1. Almacenes vinculados  
A.1.2. Almacenes industriales  
A.2. Comercio mayorista  
A.2.1. Productos animales y vegetales sin transformar  
A.2.2. Productos animales y vegetales transformados  
A.2.3. Interindustriales  
A.2.4. Productos manufacturados  
A.3. Almacén y comercio de productos de recuperación  
A.4. Depósitos al aire libre  
E. Equipamiento  
E.1. Educación  
E.2. Cultural  
E.2.1. Información cultural  
E.2.2. Exhibición de la naturaleza  
E.3. Recreativo y espectáculos.  
E.3.1. Actividades recreativas con participación  
E.3.1.1. Campings  
E.3.1.2. Relación (bares)  
E.4. Sanitario  
E.5. Asistencial  
E.6. Deporte  
E.7. Religioso  
E.8. Administrativo  
E.9. Protección y seguridad.  
E.10. Servicios urbanos.  
E.11. Cementerios.  
E.12. Genérico  
T. Terciario  
T.1. Oficinas.  
T.2. Comercio  
T.2.1. Comercio no alimentario.  
T.2.2. Comercio alimentario  
T.2.3. Hostelería  
T.3. Hospedaje  
T.4. Publicidad  
R. Residencial  
R.1. Vivienda familiar.  
R.1.1. Vivienda en edificación familiar

P.2.1. Autokontsumoko oinarrizko ekintzak.  
P.2.2. Lurzoruari loturiko ustiapenak.  
P.2.3. Lurzoruari lotu gabeko ustiapenak.  
P.2.4. Arrai-hazkuntzarako erabilerak.  
P.2.5. Abereen bordak.  
P.2.6. Abereen askak.  
P.3. Baso-baliabideak.  
P.3.1. Kargalekuak.  
P.4. Erauzketa baliabideak.  
P.4.1. Harrobiak.  
P.4.2. Meatze-jarduerak.  
P.4.3. Onurarako jarduera bereziak eta lekuak.

I. Industri ekoizpena.  
I.1. Industria  
I.1.1. Mineralen lehengo garraioak eta ekoizpenak.  
I.1.2. Eraberritzeko industria.  
I.1.3. Nekazal eta baso- industria.  
I.2. Artesautza eta artesautza-lanak.  
I.3. Konponketarako zerbitzuak.  
A. Biltegiak eta Handizkako Merkataritza.  
A.1. Lehen sektoreko baliabide eta industri-baliabideen ekoizpen ustiapenekin loturiko biltegiak.  
A.1.1. Loturiko biltegiak.  
A.1.2. Industri-biltegiak.  
A.2. Handizkako merkataritza.  
A.2.1. Transformatu gabeko animale eta landare produktuak.  
A.2.2. Animale eta landare produktu transformatuak.  
A.2.3. Industriartekoak.  
A.2.4. Produktu manufakturatuaak.  
A.3. Errekeratze produktuaren biltegia eta merkataritza.  
A.4. Kanpoko deposituak.  
E. Ekipamendua.  
E.1. Hezkuntza ekipamendua.  
E.2. Ekipamendu kulturala.  
E.2.1. Kultur-informazioa.  
E.2.2. Naturaren erakusketa.  
E.3. Jolas eta ikuskizun ekipamendua  
E.3.1. Partehartzeko jolas-jarduerak.  
E.3.1.1. Camping-ak.  
E.3.1.2. Tabernak.  
E.4. Osasungarritasun ekipamendua.  
E.5. Ekipamendu laguntzailea.  
E.6. Kirol ekipamendua.  
E.7. Erljio ekipamendua.  
E.8. Administrazio ekipamendua.  
E.9. Babes eta segurtasun ekipamendua.  
E.10. Hiri-zerbitzuetako ekipamendua.  
E.11. Kanposantuak.  
E.12. Ekipamendu orokorra.  
T. Hirugarren sektorea.  
T.1. Bulegoak.  
T.2. Merkataritza.  
T.2.1. Elikagaiak ez diren merkataritza.  
T.2.2. Elikagaien merkataritza.  
T.2.3. Ostalaritza.  
T.3. Ostaturia  
T.4. Iragarkiak.  
R. Etxebizitzarako erabilera.  
R.1. Famili etxebizitza.  
R.1.1. Famili eraikuntzako etxebizitza.

- R.1.1.1. Aislada
- R.1.1.2. Pareada
- R.1.1.3. Entre medianerías
- R.1.2. Vivienda en edificación plurifamiliar
- R.1.2.1. Aislada
- R.1.2.2. Pareada
- R.1.2.3. Entre medianerías
- R.2. Vivienda colectiva
- V. Espacios Libres y Zonas Verdes
- V.1. Parque urbano
- V.2. Jardines
- V.3. Areas peatonales
- C. Comunicaciones y Transportes
- C.1. Viarias
- C.1.1. Carreteras
- C.1.2. Caminos rurales
- C.1.3. Calles municipales y aparcamientos en superficie
- C.1.4. Calles peatonales
- C.1.5. Caminos de servicio y privados
- C.1.6. Terminales de transporte de personas y mercancías
- C.1.7. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos en superficie.
- C.1.8. Estaciones de servicio
- C.2. Ferroviarios
- C.2.1. Zona de viales
- C.2.2. Zona ferroviaria
- C.2.3. Zona de servicio ferroviario
- C.3. Areas
- B. Infraestructuras Básicas
- Redes de instalación de servicio
- B.1. Abastecimiento de agua
- B.1.1. Redes de transporte y suministro
- B.1.2. Plantas potabilizadoras y de tratamiento
- B.1.3. Depósitos de agua
- B.1.4. Otras instalaciones complementarias
- B.2. Suministro de energía eléctrica
- B.3. Tratamiento de vertidos líquidos
- Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos
- B.4. Suministro de gas
- B.5. Comunicación social
- H. Agua
- H.1. Lagunas
- H.2. Embalses y balsas artificiales
- H.3. Charcas y balsas naturales
- H.4. Ríos y arroyos

#### Artículo 94.- Agrupamiento de los usos.

1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifiquen.

2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:

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

- Usos sustentados en edificación o instalación
- Usos libres de edificación

b) Según la titularidad del suelo:

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

c) Según la posibilidad de ubicación en una zona global:

- Usos característicos
- Usos complementarios
- Usos prohibidos

- R.1.1.1. Isolatua.
- R.1.1.2. Pareatua.
- R.1.1.3. Mehelinen artekoa.
- R.1.2. Famili anitzeko eraikuntza etxebizitza.
- R.1.2.1. Isolatua
- R.1.2.2. Pareatua.
- R.1.2.3. Mehelinen artekoa.
- R.2. Taldeko etxebizitza.
- V. Espazio libreak eta berdeguneak.
- V.1. Hiri-parkea.
- V.2. Lorategiak.
- V.3. Oinezkoen eremuak.
- C. Komunikazioak eta Garraiobideak.
- C.1. Komunikabideak.
- C.1.1 Errepideak.
- C.1.2.Landabideak.
- C.1.3. Bide publikoak eta aparkalekuak.(lurrazpikoak ez)
- C.1.4.Oinezkoen bideak.
- C.1.5. Zerbitzu bideak eta pribatuak.
- C.1.6. Pertsona eta mekantzien garraiorako terminalak.
- C.1.7. Ibilgailuen aparkalekuak. (lurrazpikoak ez)
- C.1.8. Zerbitzu geltokiak.
- C.2. Tren geltokiak.
- C.2.1. Bideguneak.
- C.2.2. Trengunea.
- C.2.3. Tren zerbitzuaren gunea.
- C.3. Eremuak.
- B. Oinarrizko azpiegiturak.
- Zerbitzua ezartzeko sareak.
- B.1. Ur-hornikuntza.
- B.1.1. Garraio eta hornikuntza sareak.
- B.1.2. Ura edangarri bihurtzeko zentroak eta tratamenduzkoak.
- B.1.3. Ur-biltegiak.
- B.1.4. Bestelako instalazio osagarriak.
- B.2. Elektrindarraren hornikuntza.
- B.3. Isurki likidoen tratamendua.
- Isurki solidoen tratamendua eta ezabaketa.
- B.4. Gas-hornikuntza.
- B.5. Gizarte komunikazioa.
- H. Ura.
- H.1. Aintzirak.
- H.2. Urtegi eta urmael artifizialak.
- H.3. Idoi eta urmael naturalak.
- H.4. Errekak eta ibaiak.

#### 94. artikulua. Erabileren taldekatzea.

1.- Saikapenez gain, erabilerak multzo osagarrietan ere bana daitezke, identifikatzen dituzten ezaugarri amankomun, fisiko edo juridikoen arabera.

2.- Taldekatze motak:

a) Euren garapenerako eraikin edo instalazioak egiteko duten beharizanaren arabera:

- Eraikuntzan edo instalazioan oinarritutako erabilerak.
- Eraikuntza erabilera askeak.
- b) Lurzoruaren titularitatearen arabera:
- Erabilera publikokoa.
- Erabilera pribatukoa.

c) Gune global batean kokatzeko aukeraren arabera:

- Ohiko erabilerak.
- Erabilera osagarriak.
- Galarazitako erabilerak.

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

- Uso principal
- Uso secundario
- Uso servidor

Artículo 95.- Localización de los usos

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.- Usos de localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal de la parcela o edificio receptores del uso que se pretende localizar.

Situación 2.- Uso de localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico distinto al principal de la parcela o edificio receptores del uso que se pretende localizar.

Situación 3.- Uso de localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al que se pretende localizar.

Situación 4.- Uso de localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al que se pretende localizar.

Situación 5.- Uso de localización exclusivo en S.N.U. (usos de régimen especial)

2.- Para la completa pormenorización espacial de los usos, la anterior estructura locacional se completará con el señalamiento de las plantas de la edificación contenedores de los mismos, los tipos edificatorios y, en su caso, los sistemas de ordenación adoptados, definidos en el Título VII.

## CAPITULO 2.- USO DE PRODUCCION DE RECURSOS PRIMARIOS.

Artículo 96.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas - excluidos los recursos energéticos o mineros -, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

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

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

P.1. Agrícolas: Actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de recursos vegetales no forestales de carácter tanto extensivo como intensivo

- P.1.1. Invernaderos y viveros: se consideran como tales los espacios o construcciones dedicadas al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidados. Serán construcciones desarrolladas en planta baja únicamente. Para su construcción será necesaria la presentación del correspondiente proyecto técnico visado por Colegio profesional.

- P.1.2. Infraestructura de riego: Son aquellas infraestructuras permanentes o provisionales cuya función es la distribución de agua para el uso exclusivo de riego de explotaciones agrarias con exclusión de las reservas o depósito tales como estanques, balsas, embalses, etc.

Su trazado y planificación garantizará la no interferencia en el régimen hídrico general de la zona.

- P.1.3. Cercas y vallados: Se remite a los establecido en en art. 26 y 167 de las presentes NN.SS.

P.2. Ganaderas: Actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

- P.2.1. Actividades básicas de autoconsumo: Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.

d) Azpigune, partzela edo eraikin batean aldiberean gertatuz gero, batzuek eta besteek duten garrantziaren arabera:

- Oinarrizko erabilera.
- Bigarren mailako erabilera.
- Zerbitzuko erabilera.

95. artikulua.- Erabileren kokapena.

1.- Espazioan izan dezaketen zehazketaren ondorioz, erabilerak honela kokatu daitezke:

1. egoera: Partzela edo eraikinetako kokapen-erabilera erdi-banatuak, zeintzuk kokatu nahi den partzela edo eraikuntzetako erabilera nagusiarekin bat datorren erabilera-eremuan kokaturik dauden.

2. egoera: Partzela edo eraikinetako kokapen-erabilera erdi-banatuak, zeintzuk kokatu nahi den partzela edo eraikuntzetako erabilera nagusiarekin bat ez datorren erabilera-eremuan kokaturik dauden.

3. egoera: Kokatu nahi den ohiko erabilerarekin bat datorren partzelen kokapen-erabilera.

4. egoera: Kokatu nahi den ohiko erabilerarekin bat ez datorren partzelen kokapen-erabilera.

5. egoera: E.B.Een (erregimen berezien erabilerak) kokapen-erabilerak.

2.- Erabileren kokaleku zehazketarako, aurreko kokapen-egitura ondokoekin osatuko da: berauek dituzten eraikuntzaren oinen zehaztapena, eraikuntza-motak eta hala balegokio, VII. tituluan zehaztu diren antolamendu-sistemak.

## 2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPEN ERABILERA.

96.artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Lehen sektoreko baliabide ez-energetikoen erabilera, lehen sektoreko baliabideen ekoizpen-jarduketa da- baliabide energetiko eta mehategikoak kanpo-. Baliabideak, dagokien sailkapena egin eta gero, transformazio-zentro edo manufacturatzailletara garraiatuko dira.

Talde honetatik kanpo daude transformazio (industri erabilerak) eta biltegitza operazioak.

2.- Espazioan izan dezaketen zehazketaren ondorioz, ondo-ko bigarren mailako erabilera-sailkapenean sailka daitezke:

- P.1. Nekazaritza-erabilerak: landare-baliabideak, basokoak ez direnak, lortzeko nekazal laborantza eta ustiapenarekin loturik dauden jarduera intentsibo zein extentsiboak.

- P.1.1. Berotegiak eta haztegiak: landare eta zuhaitzak zaintza bereziko baldintzetan lantzeko erabiltzen diren espazio edo instalazioak. Eraikuntzak behe-oinean egingo dira eta eraiki ahal izateko lanbide Eskolak sinatutako proiektu teknikoak aurkeztu beharko da.

- P.1.2. Ureztapen-azpiegitura: nekazal ustiapenak ureztatze-ko ur-banaketa egiten duten behin-betiko edo behin-behineko azpiegiturak dira. Talde honetatik kanpo gelditzen dira uharka, urmael, urtegi, etab.. gisako tegiak edo deposituak.

Bere taxuketak eta planifikazioak gunearen ur-erregimen orokorrak inolako interferentziarik ez duela izango ziurtatuko du.

- P.1.3. Itxiturak eta hesiak: honako Arau Subsidiarioek 26. eta 167. artikuluek ezarritakoa.

- P.2. Abeltzain-erabilerak: abereen haragia edo beste produktuek lortzeko abelazkuntzarekin loturik dauden jarduerak.

- P.2.1. Autokontsumoko oinarrizko jarduerak: autokontsumoa etxerako den haragi eta bestelako produktuak lortzeko abereak edukitzea da, beti ere, ondoko abere-kopurua gainditzen ez bada:

4 buru txerri



2 cabezas de ganado vacuno o equino.

5 cabezas de ganado ovino-caprino.

10 conejas madres.

20 aves.

- P.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo (Ganadería extensiva). Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50 % para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a las que se vincula.

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

El proyecto de la explotación, además de la documentación propia, contendrá:

- Un estudio de ordenación de volúmenes del complejo edificado, con inclusión de las posibles fases de construcción y, en su caso, previsiones de crecimiento.

- Un análisis de la incidencia visual de las edificaciones, incluyendo el proyecto de implantación de barreras o pantallas vegetales minimizadoras de esta incidencia.

- Un plan de saneamiento y tratamiento de residuos. A estos efectos se dispondrá de una fosa séptica para la recogida de purines, que deberá ser vaciada periódicamente, por lo que habrá de ser perfectamente estanca a fin de que no se produzcan infiltraciones en el terreno. Se prohíbe su vertido directo a cauce.

- Un estudio de los vientos dominantes.

Se habilitará un recinto suficientemente ventilado o un espacio abierto, separado más de 50 m. de cauce público a fin de que no se produzcan aportes no deseados al cauce, para el almacenamiento del estiércol, que deberá ser retirado periódicamente. Este recinto estará separado más de 500 m. de suelo calificado como urbano o urbanizable.

- P.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo: Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

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

El proyecto de explotación, además de la documentación propia, contendrá los estudios y determinaciones contenidas en el apartado P.2.2. del presente artículo de estas Normas.

- P.2.4. Usos Piscícolas: La instalación de piscifactorías y astacifactorías estará sometida a la autorización de la Diputación Foral de Alava.

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

Se adjuntará un estudio de impacto ambiental en aplicación del art. 90 de la vigente Ley de Aguas con el contenido mínimo establecido en el art. 34 de las presentes Normas.

En todo caso, este uso no se admitirá en suelo urbano, y su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

- P.2.5. Bordas de ganado: Son construcciones tradicionales para el refugio del ganado. Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales. A tal efecto se utilizarán únicamente como materiales constructivos la mampostería de piedra, estructura de madera y teja árabe.

Tendrán una sola planta de altura, un lado al menos abierto, no podrán tener compartimentación interior y carecerán de toda instalación propia de los usos domésticos (agua, luz, saneamiento, teléfono).

- P.2.6. Abrevaderos de ganado: Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

2 buru behi edo zaldi

5 buru behi edo ahuntz

10 buru ama-untxi

20 hegazti

- P.2.2. Lurraren erabilerari loturiko nekazal ustiapenak (Nekazaritza extentsiboa): abereen elikadurarako, nekazal-ekoizpenaren %50a baino gehiago erabiltzen direneko nekazal ustiapenak dira.

Txerritegiak talde honen barne daude, 10 txerri baino gehiago ez dutela eta era berean, 50 hegazti baino gutxiago dituzten granjak eta 100 untxi baino gutxiago dituzten untxitegiak. Arrain-hazkuntzarako erabilerak kanpoan uzten dira.

Ustiapen proiektuak dagokion dokumentazioaz gain, ondo-koak ere izango ditu:

- Eraikuntzaren bolumen-antolamenduaren azterketa, eraikuntza faseak adieraziz eta hala balegokio, handitzeko aurrikuspenak ere.

- Eraikuntzan begi-eraginaren analisisa, eragina gutxitzeko barrera edo pantailak jartzeko proiektuarekin batera.

- Hondakinen saneamendu eta tratamendu plana. Horretarako gernua biltzeko hobi septikoa egingo da, aldizka hutsituko dena eta gutzit itxia egongo dena partzelan sartu ez dadin. Galarazita dago berori uretara isurtzea.

- Haize nagusien azterketa.

Airezatua edo espazio zabalean kokaturiko hersgune bat egokituko da, bide publikotik 50 m. baino gehiagora kokatua, horrela nahi ez den isurkirik saiestuz eta era berean, aldizka kendu beharreko simaurraren biltegia eratuko da. Aipaturiko hersgunea hiri lurzoru edo lurzoru hiritargarririk 50 m.tara gutxienez kokatuko da.

- P.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko nekazal ustiapenak: elikagai baliabideen %50a, zuzenean nekazal ekoizpentik eratorritzen ez direneko nekazal ustiapenak.

Talde honen barnean daude, 10 txerri heldu baino gehiagoko txerritegiak, 50 hegazti baino gehiagoko hegaztegiak eo 100 untxi baino gehiagoko untxitegiak.

Ustiapen proiektuak, dagokion dokumentazioaz gain, Arau hauen honako artikulua P.2.2. atalaren azterketak eta determinazioak ere izango ditu.

- P.2.4. Arrain-hazkuntzako erabilerak: Arrain-haztegiak eta asta-tegiak jartzeko baimena Arabako Foru Aldundiak emango du.

Baimena-esakerarekin batera, gunearen gaurko egoeraren azterketa aurkeztuko da, uharka naturalak, aurrikusitako kanalizazioak, desbideratutako ur-emariak, urertzetan egindako ekin-tzak, etab...

Era berean, horrekin batera inguru gaineko eraginaren azterketa ere aurkeztuko da, indarrean dagoen Urari buruzko Legearen 90. artikulua aplikatuz eta honako Arauen 34. artikulua ezarritakoaren gutxieneko edukinarekin.

Edozein kasutan ere, erabilera hau ezingo da hiri lurzorian eman eta kokapena, urertzetako balio naturalaren babesaren beharrianak ezarritako mugapenen bitartez baldintzatua egongo da.

- P.2.5. Abere-bordak: Abereen aterperako egindako betiko eraikuntzak dira, eta horrenbestez, betiko borden ezaugarri tipologiko, eraikuntzako eta materialetara moldatuko dira. Horretarako, soilik harrizko harlankaitza, egurrezko egitura eta arabiar teila erabiliko dira.

Oin bakarrekoak izango dira, gutxienez alde bat zabalik izango dute, ez dute barne banaketarik izango eta ezta etxeko erabilerarako inolako instalazioarik (ura, argia, saneamendua, telefonoa)

- P.2.6. Abereen askak: Abereen ur-horniketarako instalazioak dira.

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

P.3. Forestales: Actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

- P.3.1. Cargaderos de madera: El trazado y diseño de estas áreas no interrumpirá la red de drenaje natural, fijándose los taludes y terraplenes ante deslizamientos en aquellos casos en que su creación requiera de movimiento de tierras.

Se deberá tender a su establecimiento como infraestructura permanente dentro del sistema de aprovechamientos forestales.

P.4. Extractivos: Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

- P.4.1. Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

Cumplirán los requisitos y mediciones exigidas por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Alava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 44 del Reglamento de Gestión. Para su autorización se exigirán los siguientes documentos explicativos:

- a) Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.
- b) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- c) Estudio de impacto ambiental.
- d) Anteproyecto de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumpla la legislación urbanística, licencia que necesitará autorización previa de la Diputación Foral de Alava, tramitada conforme al procedimiento que regulan el art. 44 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

- P.4.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- a) Explotaciones subterráneas
- b) Explotaciones a cielo abierto.

En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1.973 de 21 de Julio y demás legislación específica.

Dichas actividades requerirán la autorización expresa de la Diputación Foral de Alava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 44 del Reglamento de Gestión, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la auto-

Instalazioa hauek agerian egon behar dute eta, instalazioak eta kokapenak giza-kontsumorako uren kutsapena eragotziko du eta instalazioen azpiko uren kalitate ekologikoa bermatuko dute.

- P.3. Baso-erabilerak: Mendi, baso eta baso-bazken kontserbazio, babes eta ustiapenarekin loturiko jarduerak.

- P.3.1. Egurrezko kargalekuak: eremu hauen taxuketak eta eraketak, ez dute drenatze naturalaren sareak etenduko, berori egiteko egin behar diren lur-higiketaren ondorioz gerta daitezkeen irristaketak direla-eta, ezponda eta lubetak ezarriko baitira.

Baso-probetxamenduaren sistemaren barneko azpiegitura finko gisa kontsideratuko da.

- P.4. Erauzketa-erabilerak: kanpoko edo lurrazpiko ustiapenetako baliabide mineralen erauzketarekin loturik dauden jarduerak eta hauekin zuzeneko lotura duten erabilera laguntzaileak.

- P.4.1. Harrobia: harea edo harriak ateratzeko, eta eraikuntzarako edo obra publikoak egiteko zuzenduta dauden kanpoko ustiapenak.

Mehategien Legeak, eta aplikagarri zaizkien bestelako berriak legeriak eskatzen dituzten ukanbeharrak eta neurriak bete beharko dituzte.

Honako jarduerak Arabako Foru Aldundiaren baimena behar du izan eta hirigintza lizentzia eman aurretik tramitatu egingo da, Kudeaketarako Araudiaren 44. artikulua ezarritako jardunbidearekin bat etorri. Baimena eman ahal izateko ondoko dokumentu azaltzaileak eskatuko dira:

- a) Baimendu beharreko lursailaren zabalera eta mugak zehazten dituen dokumentua, eta horrekin batera, dagoen eraikuntza eta azpiegiturako egoeraren planoak. Halaber, lortuko diren baliabidearen edo baliabide-motak, produktuen erabilera eta merkataritza eta instalazio eremuak ere eskatuko dira.
- b) Teknikari eskudun batek egindako ustiapen edo instalazioen proiektua.
- c) Inguru gaineko eraginaren azterketa.
- d) Ustiapenek eragindako espazio naturala berrezartzeko aurreproiektua..

Harrobiak ezartzeko baimenak, ustiapenerako egin behar diren eraikuntzak egiteko udal-lizentzia emateko aukera ere berarekin du. Bete ere, hirigintza legeria bete, Arabako Foru Aldundiak alde aurretik baimendutako lizentzia izanik eta Kudeaketarako Araudiaaren 44. artikulua arautzen duen jardunbidearen bitartez eginik.

Ustiapena bukatzean udalak eraikuntza horien erraupena agindu ahal izango du.

Uholdeen aurkako guneak edo uharketan egindako idorkien erauzpena, pertsonen, eraikuntzei eta beherago kokatuta dauden partzei sortarazi diezazkien arriskuak saiesteko neurri berezien bidez egin beharko da.

Debekatua dago aldapa, amildegi edo uharketan materialak pilatzea, izan ere, uraren ibilbidea oztopatzen baitu eta era berean, materialak eta sustantziak eraman baititzake.

P.4.2. Mehategi-jarduerak: mehazulotik zein kanpotik mineralak ateratzeko indusketak. Jarduera hauek famili edo industriaerakoak izan daitezke, eta bi motatako lanak bereizten dira:

- a) Lurrazpiko ustiapenak.
- b) Kanpoko ustiapenak.

Kasu bietan uztailearen 21eko 22/1973ko Mehategien Legeak eta gainontzeko berriazko legeriak ezarritako eskakizun eta baldintza guztiak bete beharko dira.

Aipaturiko jarduera horiek, Arabako Foru Aldundiak lizentzia eman baino lehen baimendu beharko ditu, Kudeaketarako Araudiaaren 44. artikulua arautzen duen jardunbidearen arabera. Era berean, honako Arauek harrobiak jartzeko eskatzen duten dokumentazio berdina aurkeztu beharko da. Meatze-jarduera

rización de canteras por las presentes Normas. La autorización de la implantación de una actividad minera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Diputación Foral de Alava, tramitada conforme al procedimiento que regula el art. 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

- P.4.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

a) La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en los Artículos 1 a 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

b) Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley. Precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior; con la tramitación, en este caso, de la previa autorización que determina el art. 44 del Reglamento de Gestión.

- P.4.4. Normas de protección

a) Durante el desarrollo de actividades extractivas de cualquier clase, al objeto de evitar los riesgos de accidentes, deberán señalarse las áreas y puntos de peligro (pozos, zanjas, zonas de desprendimientos...) y establecer los dispositivos físicos necesarios para su prevención.

b) Las actividades extractivas de cualquier clase no podrán situarse a una distancia menor de 250 mt. del límite S.N.U. de protección del S.U. y S.A.U.

### CAPITULO 3 - PRODUCCION INDUSTRIAL

#### Artículo 97 - Definición y clases

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

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

1.1. Industria: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. En todos los casos las actividades que generan vapores, humos o polvo se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto 833/75 de 6 de febrero, debiendo contar con un conducto de evacuación exclusivo para humos y vapores, que se eleve 2 mt por encima del alero de la edificación a la que pertenezcan y siempre sin producir molestias al vecindario.

En caso de poseer desagües o aportes de agua diferentes a los de los servicios o aseos, se dispondrá de una arqueta separadora de sólidos y grasas antes del desagüe de las aguas residuales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

- I.1.1.1. Primeras operaciones de transformación y producción

- I.1.1.2. Industrias de transformación

- I.1.1.3. Industrias agrarias y forestales

1.2. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

1.3. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: Actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (NAE núm 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.) no incluíbles en la clase anterior.

ezartzeko baimenak, ustiapenerako egin behar diren eraikuntzak egiteko udal-lizentzia emateko aukera ere berarekin du. Beti ere, hirigintza legeria betez, Arabako Foru Aldundiak aldez aurretik baimendutako lizentzia izanik eta Kudeaketarako Araudiaaren 44. artikulua arautzen duen jardunbidearen bitartez eginik. Ustiapena bukatzean udalak eraikuntza horien errauspena agindu ahal izango du.

- P.4.3. Baztertutako jarduerak eta onurarako ezarpenak.

a) Baliabide mineralen noizbehinkako eta garrantzi gutxiko erauzpena, edozein sailkapeneko izanda ere, Hirigintza Diziplinari buruzko Araudiaren 1. artikulutik 5.era bitartean ezarritako kasuren batean eragina izanez gero, udal-lizentzia behar izango du, beti ere, partzelaren jabeak bere onurarako egina bada eta edozein mehatze-teknikaren aplikazioa eskatzen ez badu.

b) Mehategien Legea ren eremuan dauden baliabideak prestatzeko, konzentratzeko edo onurak ateratzeko ezarpena instalatzeko, aipaturiko Legeak adierazitako eskakizunak eta baldintzak betez, aldez aurretik baimena lortu beharko da. Hain zuzen ere, aurreko atalean adierazitako kasu berdinetan udal-lizentzia behar izanez: kasu honetan, Kudeaketarako Araudiaren 44. artikulua zehazten duen baimena aldez aurretik tramitatu behar baita.

- P.4.4. Babeserako arauak.

a) Edozein motatako erauzpen-jarduerak egiten diren bitartean, istripu-arriskuak ekiditzeko asmoz, arrisku eremu eta guneak seinalatu beharko dira (putzuak, zangak, lurjausiak...) eta era berean, beroriek gerta ez daitezen dispositiboak jarri beharko dira.

b) Edozein motatako erauzpen-jarduerak H.L eta L.Ha babesteko L.E.Haren mugatik 250m.tara gutxienez kokatu beharko dira.

### 3. KAPITULUA.- INDUSTRI EKOIZPENA.

#### 97. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Industri ekoizpenaren erabilera, produktuak landu, transformatu eta konpontzen dituen da.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

1.1 Industri erabilerak: Industri prozesuen bitartez produktuak lortu edo transformatzeko jarduerak dira. Edozein kasutan, lurrunak, keak edo hautsa sortarazten dituzten jarduerak, otsailaren 6ko 833/75 Dekretuak xedatutakoari egokituko zaie, horrela, kea eta lurrunentzat erakuntzeta bide bereziak izan beharko dituzte, hain zuzen ere, eraikuntzaren hegoalde 2 m.tara kokatuko dena eta beti ere, auzokideei nekerik sortu gabe.

Komunetakoa ez den isurtegi edo urak izanez gero, hondakin-uren isurtegia baino arinago solidoak eta lohiak banatzen dituen arketa jarriko da.

Erabileren sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

- I.1.1.1. Lehenengo transformazio eta ekoizpen operazioak.

- I.1.1.2. Transformazio industriak.

- I.1.1.3. Nekazal eta baso-industriak.

1.2. Artesautza eta lanbide artistikoaren erabilerak: produktuak lortu edo transformatzeko jarduerak dira, orokorrean banan-banan edo multzo txikietako jardunbidearen bidezkoak.

1.3. Etxeko kontsumorako produktuen konponketa eta tratamenduak: aurreko motaren barne sartu ezin diren etxeko kontsumorako diren objektuak, beroriek berezari edo aldatzeko asmoz, konpontzea edo tratatzeko helburua duten jarduerak dira, beti ere, jatorria galdu gabe ( NAEaren 67. eta 97. zenbakiak, elektrodomestikoen konponketak, garraio-ibilgailuak, garbiletuak, tindategiak, etab...).

3.- A los efectos de su autorización en las subzonas calificadas con el uso pormenorizado principal residencial, se considera taller urbano toda actividad de producción industrial que cumpla estas condiciones:

a) Condiciones de Compatibilidad.

a.1. Nivel de Riesgo. Por sus características, la actividad no habrá de estar clasificada como Locales y Zonas de riesgo especial según la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE CPI/96 cuando se desarrolle en edificios con uso principal residencial.

En edificaciones con uso principal no residencial podrán admitirse locales y zonas clasificadas como riesgo especial, siempre dentro de los niveles de riesgo medio y bajo.

a.2. La actividad no deberá estar explícita ni implícitamente calificada como "Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa" según el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" vigente. Se exceptúan, por su carácter doméstico, las actividades que aparecen en el artículo 9.2 del Reglamento.

b) Protección contra Incendios.

Toda instalación industrial resolverá por sí misma, tanto por su distribución interior como por los materiales empleados en la construcción y por los sistemas de seguridad instalados, su propia protección y la del edificio donde se ubique o al que se adose, a tenor de la norma NBE-CPI.

c) Protección contra Ruidos.

Todo local o edificio resolverá por sí mismo, independientemente del edificio donde se ubique o al que se adose, su propio aislamiento respecto a ruidos y vibraciones, a tenor de lo dispuesto en la NBE-CA.

Suplirá por su cuenta el aislamiento del que carecieran otros locales del edificio propio o adosados para paliar los efectos producidos por la actividad.

d) Vertidos.

En el caso de que los vertidos de residuos se efectúen en la red pública de saneamiento, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

d.1. Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro.

d.2. El efluente no tendrá una temperatura superior a 30°C.

d.3. El resto de los contenidos en el Reglamento de Policía de Aguas.

En general, se prohibirán todos los vertidos desproporcionados con el funcionamiento y capacidad de cada uno de los tramos de las redes públicas en su estado real, considerándose, si llega el caso, tal estado como posible limitación para la compatibilidad de la actividad que se proponga.

e) Emisiones Gaseosas.

Se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de 1972 (BOE 26-XII-72) de "Protección del Ambiente Atmosférico" y su Reglamento D. 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22-IV-75).

En cualquier caso, toda emisión gaseosa deberá ser conducida a cubierta, siendo la altura de las chimeneas como mínimo de 1 m. sobre la cumbre más alta de los edificios situados en un radio de 20 m. en su propia manzana.

f) Seguridad e Higiene en el trabajo.

Será de obligado cumplimiento la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo.

g) Condiciones Morfo-Tipológicas.

Al insertarse en un tejido urbano donde es dominante otro uso principal, deberán respetarse las condiciones reguladoras de la zona donde se sitúen, contemplándose las siguientes situaciones:

g.1. "Taller Urbano" ubicado en edificación exclusiva. Situación en la que además de respetar los parámetros urbanísticos de la zona se cumplirá que los cerramientos de parcela al frente y linderos se adapten en disposición y calidad a los del contexto.

Cuando compartan la parcela con uso residencial en las zonas de vivienda unifamiliar el solape de usos no comportará

3.-Etxebizitza erabilerari zuzenduriko azpigunetan baimendu ahal izateko, hiriko tailerra ondoko baldintzak betetzen dituen jarduera da:

a) Bateragarritasun-baldintzak:

a.1) Arrisku maila. Bere ezaugarriak kontuan hartuz, etxebizitzarako erabilera duten jardueradun eraikuntzetan ematen denean, ezingo da arrisku bereziko Toki eta Gune gisa silkatu, hala adierazten baitu, Suteen aurkako Babeserako Oinarrizko Arau Orokorrek 96/ NBE-CPI.

Etxebizitzarako erabilera nagusia ez duten eraikuntzak aldiz, arrisku bereziko lokal eta guneak izango dira, beti ere, tarteko eta behe arrisku-mailen barne.

a.2) Jarduera ezin da esplizituki edo inplizituki "Nekagarri, Osasun kalterako, Kaltegarri, edo Arriskutsu" bezala kontsideratu, hala adierazten baitu indarrean dagoen "Jarduera nekagarri, Osasun Kalterako, Kaltegarri edo Arriskutsuen Araudia". Salbuetsita gelditzen dira Araudiaren 9.2. artikuluan adierazten diren jarduerak, etxeko erabilera baitute.

b) Suteen aurkako Babesa.

Industri-instalazio guztiek, barne banaketa eta eraikuntzan erabilitako materialen bitartez, eta ezarritako segurtasun sistemen bidez, bere babesa eta kokatuta dauden eraikuntzarena edo erantsita dagoen eraikuntzarena ziurtatu beharko dituzte, hala ezartzen baitu NBE-CPI.

c) Zaraten aurkako Babesa

Lokal edo eraikin guztiek, zarata eta bibrazioen isolamendua ziurtatu beharko dute, kokatuta dagoen edo erantsita dagoen eraikuntzak hala egiten ez badu ere, hala ezartzen baitu NBE-CA.

Jarduerak sortutako ondorioen eraginez, eraikuntzaren beste lokalek edo erantsita dagoen eraikuntzak isolamendurik izan ezean, jardueradunak egin beharko du.

d) Isurkiak.

Hondakinen isurkiak saneamenduzko sare publikoak egiten badira, ondoko mugak hartu beharko dira kontuan:

d.1) Isuritako materiek ez dute 30 mg/litroko kopurua gaindituko.

d.2) Isurkideak ez du 30 °Cko temperatura gaindituko.

d.3) Gainontzeko edukinak, Urei buruzko Poliziaren Araudian biltzen dira.

Orokorrean, debekatuta daude, sare publikoaren atal bakoitzaren ohiko egoeran ematen diren funtzionamendua eta ahalmenarekiko desegoki diren isurkiak, eta hala gertatuz gero, jardueraren bateragarritasunari dagokionez muga bat izango da.

e) Gas- botaketak.

Gas-botaketak 1972ko abenduaren 22ko 30/1972 GABak, "Ingurugiro Atmosferikoaren Babesa"ri buruzkoak, eta bere otsailaren 6ko D.833/1975 Araudiak onartutako balore maximoei egokituko zaizkie.(EAO. 75-IV-22)

Edozein kasutan ere, gas-botaketa guztiak gainaldera zuzendu beharko dira eta tximinien altuera gutxienez inguruan 20 metroara kokatuta dauden eraikuntza garaienaren gainaldetik metro baterakoa izan behar da.

f) Lanerako Segurtasuna eta Garbitasuna.

Lanerako Segurtasuna eta Garbitasunari buruzko Ordenantza Orokorra halbeharrez bete beharko da.

g) Baldintza Morfo Tipologikoak.

Bestelako erabilera nagusia duen hiri-ehunean barnertzean, kokatzen diren baldintza arautzaileak errespetatu beharko dituzte, ondokoak kontuan izanik:

g.1) Eraikuntza berezian kokaturiko "Hiriko tailerra". Egoera honetan, gunearen hirigintza parametroak errespetatzeaz gain, partzelaren aurreko eta alboko itxiturak inguruari egokituko zaizkie.

Famili bakarreko guneetan etxebizitzarako erabilera duten partzelak elkarbanatzean, eta hortaz, erabilera bat baino gehiago

en ningún caso distorsión formal de las condiciones de iluminación, ventilación y espacios libres al servicio residencial, establecidos en las ordenanzas.

g.2 "Taller Urbano" ubicado en dependencias parciales de una edificación con otro uso principal.

Tanto en los casos en que el edificio global sea de residencia unifamiliar o se trate de edificación multifamiliar, se integrará el taller o almacén, respetando las condiciones compositivas de aquéllas, quedando obligado a integrarse en forma y materiales.

Además de las condiciones que le son propias, serán obligatorias las determinaciones establecidas en el artículo 76 de las condiciones de calidad ambiental mínimas de los locales comerciales.

En general, las condiciones de acabado y materiales serán tan exigentes como para resto de edificaciones del Suelo urbano, quedando totalmente prohibida la utilización "en precario" de materiales de deshecho, cierres provisionales, etc.

Estas exigencias obligarán a que, sea cual sea la escala de las edificaciones y las obras, hayan éstas de documentarse al mismo nivel que las destinadas a otros usos, en el momento de la solicitud de licencias.

#### Artículo 98.- Condiciones específicas del taller urbano

A los efectos de su autorización en las subzonas calificadas con el uso pormenorizado principal residencial se considera taller urbano toda actividad de almacenes y comercia mayorista que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 97.

Artículo 99.- Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria en Suelo Industrial

1.- Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, se entiende como el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Estas actuaciones se pueden realizar sobre edificios ya construidos o preverse para edificios sobre parcelas vacantes.

#### 2.- Las condiciones que han de cumplir serán:

a) Las condiciones urbanísticas serán las que regulan en este momento las actuaciones en suelo urbano industrial.

b) El porcentaje máximo de ocupación de parcela para los nuevos edificios a realizar contemplando desde el principio de la actuación la posibilidad de subdivisión será el marcado en la Normativa específica.

Se excluyen de este porcentaje los aparcamientos cubiertos por toldillos ligeros.

c) Condiciones de la edificación: Las condiciones para la parcela son las mismas que las contempladas en la Normativa para suelo industrial en cuanto a separación a linderos, etc.

- Superficie mínima construída de espacios subdivididos 200 m<sup>2</sup> en planta baja.

- Superficie construída media de los espacios subdivididos 300 m<sup>2</sup> en planta baja.

d) Entreplantas: La superficie construída en entreplantas será como máximo tal que no se exceda de la edificabilidad global marcada en la Normativa para cada caso.

El espacio libre mancomunado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

#### e) Vías privados:

- Vías de un solo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 metros.

- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón a un lado: 7 metros.

- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 metros.

- Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellón: 7 metros.

- Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón en un lado: 10 metros.

emateak, ez du ordenantzek ezarritako etxebizitzarako erabilerrako argiztapen, aireztapen eta espazio librearen distortsioa ekarriko.

g.2) Bestelako erabilera nagusia duen eraikuntza batean kokatuta dagoen "Hiriko tailerra".

Famili bakarreko zein famili anitzeko etxebizitzarako erabilera duten eraikuntza globaletan, tailerra edo biltegia familien eraketa kontuan hartuta integratuko dira forma eta materialez.

Dagozkion baldintzetaz gain, merkatal-lokalen ingurugiroaren kalitate-baldintza minimoei buruzko 76. artikulua ezartzen dituen determinazioak bete beharko ditu.

Orokorrean, akabera eta materialen baldintzak Hiri-lurzuaren gainontzeko eraikuntzei eskatutakoen berdinak dira, eta beraz, galarazita dago, hondakin-materialak prekarioran erabiltzea, aldi baterako itxierak, etab...

Eraikuntzek eta obrek, edozein eskalakoak izanda ere, lizentzia eskatzeko orduan, bestelako erabilerrako zuzenduta daudenek behar duten dokumentazio berdina izan beharko dute.

#### 98. artikulua.- Hiriko tailerraren berariazko baldintzak.

Etxebizitzarako erabilera nagusi zehaztuari zuzenduriko azpiguñetan baimendu ahal izateko, hiriko tailerra 97. artikulua ezarritako baldintzak betetzen dituen biltegitza eta handizkako merkataritza-jarduera kontsideratuko da.

99. artikulua.- Beharrezko baldintza bereziak eraikitako espazioaren azpibanaketa-operazioak egiteko, beti ere, unitate partzelarioa industri lurzorian mantenduz.

1.- Unitate partzelarioa mantenduz, eraikitako espazioaren azpibanaketa-operazioa, bolumen nagusiak banatu edo bereiztu egiten duen prozesua da. Horrela, aipaturiko bolumenek jabetza desberdinak izango dituzte baina unitate partzelarioaren espazio libre pribatuari dagokionez, jabetza erkide gisa kontsideratuko da.

Operazio horiek, eraikitako eraikinetan egin daitezke edo hutsik dauden partzeletan eraikiko diren eraikinetan aurrikusi.

#### 2.- Ondoko baldintzak bete beharko dira:

a) Hirigintza baldintzak, hain zuzen ere, une honetan hiri-lurzu industrialean egiten diren operazioak arautzen dituztenak.

b) Eraikiko diren eraikinen partzela-okupazioaren portzentaia maximoa, hain zuzen, dagokion Araudiak adierazitakoa eta beti ere, operazioaren hasieratik azpibanaketaren posibilitatea gogoan izanik.

Portzentaia honetatik kanpo gelditzen dira estalki arinez itxita dauden aparkalekuak.

c) Eraikuntzarako baldintzak: mugari etabarren gainean, industri lurzoruari buruz Araudiak jasotzen dituen baldintzak, partzelari ere egokitzen zaizkio:

- Azpibanatutako espazioen gutxieneko eraikuntza-azalera, 200 m<sup>2</sup>, behe-oinean.

- Azpibanatutako espazioen tarteko eraikuntza-azalera. 300 m<sup>2</sup>, behe-oinean.

d) Tarteko oinari dagozkionak: eraikitako azalera, kasu bakoitzerako Araudiak adierazitako eraikuntzagarritasun globalaren araberakoa izango da.

Erkidean dagoen espazio librearen azalera osoa urbanizatu egin beharko da.

#### e) Bide pribatuak:

- Pabiloian sartzeko aterik gabeko norabide bakarreko bideak: 4 metro.

- Pabiloian sartzeko albo bateko atea dituen norabide bakarreko bideak: 7 metro.

- Pabiloian sartzeko albo bietan atea dituen norabide bakarreko bideak: 10 metro.

- Pabiloian sartzeko aterik gabeko norabide bikoitzeko bideak: 7 metro.

- Pabiloian sartzeko albo bateko atea dituen norabide bikoitzeko bideak: 10 metro.

- Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 13 metros.

Artículo 100.- Entreplantas en Instalaciones Industriales.

1.- Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

2.- Condiciones:

a) El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco en planta baja, debiendo quedar una distancia mínima de 3 mt respecto a la línea de fachada en donde coincide con el hueco. En cualquier caso, no podrá incidir en el plano o planos de fachada en más de 1/3 de la longitud de éstas.

b) La altura libre deberá tener un mínimo de 2,25 mt para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 mt como mínimo.

c) La superficie de las entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total del edificio, a excepción de aquella cuya superficie no rebase el 30% de la superficie en planta baja y además su altura libre máxima será de 1,60 mt.

d) En aquellos supuestos de licencia, en que la indefinición de uso, la excesiva altura libre en planta baja, o razones semejantes, hagan suponer la intención de construir entreplantas que incrementen la superficie construida, los servicios técnicos municipales podrán proponer el cómputo de la superficies edificables valorando las entreplantas como potencialmente edificables. Esta norma no será de aplicación en usos industriales.

e) En instalaciones industriales, la superficie de entreplantas no podrá sobrepasar el 20% de la superficie construida en Planta Baja.

#### CAPITULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 101 - Definición y clases

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

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

a) A.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales: (no comerciales): Actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

A.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios

A.1.2. Almacenes industriales

b) A.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

A.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

A.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

A.2.3. Almacenes y comercio mayorista de interindustriales.

A.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) A.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.).

- Pabiloian sartzeko albo bietan ateak dituen norabide bikoitzeko bideak: 13 metro.

100. artikulua.- Tarteko oinak, Industri instalazioetan.

1.- Tarteko oinak, beheko oinaren azaleraren %50a gainditzen ez dutela, behe-oinaren goi eta beheko egituraren artean tarteko kokapena dutenak dira.

2.- Baldintzak:

a) Tarteko oinen egiturak, fatxadari dagokionean, ezingo du behe-oinaren inolako hutsunerik hartu, hortaz, hutsunearekin bat egiten duen fatxadaren lerrotik gutxienez 3 m.tako distantziara egon beharko da. Edozein kasutan ere, ez du eraginik izango fatxadaren planoan edo planoetan, gutxienez fatxadaren 1/3ko luzeeran.

b) Altuera libre gutxienez 2,25 m.takoa izan behar da, horrela tarteko oinak sargune publiko izan dezake. Edozein kasutan ere, behe-oinetik tarteko oinera bitarteko altuera gutxienez 2,50 m.takoa izango da.

c) Tarteko oinaren azalera, eraikin osoaren azaleraren kopuru barnean sartzan da, hala ere, salbuetsita gelditzen da, behe-oinaren azalaren %30a gainditzen ez duen eta altuera libre maximoa 1,60 m.takoa duen tarteko azalera.

d) Lizentzia, erabileraren zehaztapen eza, behe-oinaren gehiegizko altuera, edo antzeko beste arrazoiak ematen direnean, hain zuzen, eraikitako azalera handituko dituen tarteko oinak eraikiko diren intentzioa antzematen dituzten arrazoiak ematen direnean, udal-zerbitzu teknikoek, tarteko oinak eraikigarri den azaleraren barnean kokatzea proposa dezakete. Hala ere, arau hau ez da industri-erabileretan aplikatuko.

e) Industri-instalazioetan, tarteko azalerak ezingo du Behe-Oinean eraikitako azaleraren %20a gainditu.

#### 4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO MERKATARITZA.

101. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Biltegi-erabilera eta handizkako merkataritza udal-ekoizpeneko jarduera independenteak edo horrekin loturik dauden jarduerak dira, beti ere, udal-ekoizpeneko jardueratik espazio banandua izanik. Helburu nagusia, depositua eta ondasun eta produktuen biltegitza da, era berean, handizkako merkataritzari dagokion biltegitratze eta banatzen funtzioak ere.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

a) A.1. Lehen sektoreko baliabide edo industri-baliabideen ekoizpen ustiapenekin loturiko biltegi-erabilerak (ez merkataritzakoak): lehen sektoreko baliabide eta industri-ekoizpenaren erabilerarekin zuzenean loturiko (espazio eta funtzioari dagokionez) biltegitratze-jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

A.1.1. Lehen sektoreko produktu-ustiapenarekin loturik dauden biltegiak.

A.1.2. Industri-biltegiak.

b) Handizkako merkataritza-jarduerak: lehen sektoreko baliabide eta industri-ekoizpen erabileren produktu-ustiapenekin loturik ez dauden merkatal-biltegitratze-jarduerak. Halaber, funtzioari dagokionez, loturik baina fisikoki banandurik dauden biltegitratze-jarduerak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

A.2.1. Transformatu gabeko animale eta landare-produktuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

A.2.2. Transformatutako animale eta landare-produktuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

A.2.3. Industriartekoen biltegiak eta handizkako merkataritza.

A.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

c) A.3. Errekuperatzeko produktuen eta merkataritza: erabiltzen ez diren hondakin-produktuen (ibilgailuen depositua etab...) biltegitratze eta merkataritza-jarduerak.

(Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos e industriales).

d) A.4. Depósitos al aire libre: se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales, productos o desechos en gran escala, vinculados o no a una actividad comercial.

e) A.5. Excepciones permitidas en suelo urbano: se permite en suelo urbano el almacenamiento de las siguientes sustancias y productos combustibles e inflamables dentro de los límites máximos aquí establecidos.

1. Droguerías y perfumerías, con un máximo de 5.400 kg de material y 300 lt. de material inflamable en una superficie máxima de local de 150 m<sup>2</sup>útiles.

2. Reparaciones de calzado y de neumáticos, con un máximo de 3.650 kg de material y 50 lt de material inflamable en una superficie máxima de local de 200 m<sup>2</sup>útiles.

3. Imprentas, con un máximo de 5.600 kg de papel y 50 lt de material inflamable en una superficie máxima de local de 200 m<sup>2</sup>útiles.

4. Almacenes de pienso y abonos, con un máximo de 5.000 kg de material en una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>de local. No se permiten líquidos inflamables.

5. Carpinterías de madera, ebanisterías, aserraderos y barnizado y pintado de muebles:

Para 200 lt máximo de material inflamable se permiten 5.200 kg de madera en una superficie máxima de local de 200 m<sup>2</sup>.

Para 150 lt máximo de material inflamable se permiten 5.400 kg de madera en una superficie máxima de local de 200 m<sup>2</sup>.

Sin material inflamable se permiten 600 kg de madera en una superficie de local de 200 m<sup>2</sup>.

6. Otros almacenamientos de sustancias combustibles e inflamables, con un máximo de 5.000 kg de material combustible en una superficie de local máxima de 250 m<sup>2</sup>útiles.

## CAPITULO 5.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

### Artículo 102 - Definición y clases

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

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

a) E.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación, también se incluye en este apartado los gimnasios y academias de música y danza.

b) E.2. Cultural: Comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se divide en las clases del tercer nivel siguientes:

E.2.1. Información cultural, museos, bibliotecas, archivos, etc.

E.2.2. Exhibición de la naturaleza, zoológicos, jardines botánicos, etc. Las reservas de animales en libertad deberán situarse a una distancia superior a 250 mt del suelo urbano o del suelo no urbanizable de núcleo rural. La infraestructura que exijan dichas reservas, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

c) E.3. Recreativo y espectáculos: Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural. Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de clasificación:

E.3.1. Actividades recreativas con participación, ferias, parques de atracciones, etc. Se prohíbe la instalación de parques de atracciones en suelo no urbanizable por ser una actividad propia del suelo urbano.

E.3.1.1. Campamentos de turismo o "campings", son instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

(Talde horretatik kanpo gelditzen dira, hiri eta industri-hondakin solidoen isurtegiak)

d) A. 4. Kanpoko deposituak: merkatal-jarduerari loturik dauden eta loturik ez dauden aldi baterako edo betiko lursailen okupazioa, beti ere, kopuru handiko material, produktu edo hondakin biltegitratze edo deposituari zuzendua.

e) A.5. Hiri-lurzorueta baimendutako salbuespenak: ezarritako muga maximoak kontuan izanik, ondoko sustantzia eta produktu erregai eta errekorren biltegitratzea baimenduko dira.

1.- 5.400 kg material eta 300 l material errekor maximoa dituzten botika eta lurrindegiak, guztia, erabilgarri den 150 m<sup>2</sup>azalera maximoan.

2.- 3.000 kg material eta 50 l material errekor maximoa dituzten oinetako eta pneumatikoen konponketak, guztia, erabilgarri den 200 m<sup>2</sup>azalera maximoan.

3.- 5.600 kg paper eta 50 l material errekor maximoa, guztia, erabilgarri den 200 m<sup>2</sup> azalera maximoan.

4.- 5.000 kg material maximoa duten pentsu eta ongarrien biltegiak, guztia, 150 m<sup>2</sup> azalera maximoan. Kasu honetan ez dira baimenduko material errekorrak.

5.- Egurrezko zurgindegiak, aroztegiak, zerrategiak eta altzariak bernizaketa eta margozketa:

200 l material errekor maximoko, 5.200 kg egur baimentzen dira, guztia, 200 m<sup>2</sup>azalera maximoan.

150 l material errekor maximoko, 5.400 kg egur baimentzen dira, guztia, 200 m<sup>2</sup>azalera maximoan.

Material errekorrik gabe, 600 kg egur baimentzen dira, 200 m<sup>2</sup>azalera maximoan.

6.- 5.000 kg material erregai maximoa duten bestelako sustantzi erregai edo errekorren biltegitratzeak, guztia, erabilgarri den 250 m<sup>2</sup>azalera maximoan.

## 5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA ETA ZERBITZU PUBLIKOAK.

### 102. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekipamenduaren erabilera, gizartearen kide guztien beharrian kolektibo edo partikular guztiaz asetzen dituzten jarduerak dira.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

a) E.1. Hezkuntza: araututako edozein mailako pertsonen prestakuntza intelektuala, besteak beste, haurtzandegiak, arautu gabeko irakaskuntza eta ikerkuntza. Era berean, gimasioak eta musika eta dantza akademiak ere, talde honen barne daude.

b) E.2. Kultura: ezagupenaren kontserbazioa eta transmisioa.

Sailkapeneko hirugarren maila eratzen duten ondoko motak bereizten dira:

E.2.1. Informazio kulturala, museoak, liburutegiak, artiboak, etab...

E.2.2. Naturaren erakusketa, zooak, lorategi botanikoak, etab... Animale askeen erreserbak landa-guneko hiri-lurzoru edo lurzoru ez hiritargarretik gutxienez 250 m.tara kokatu beharko dira. Erreserbek behar duten azpiegiturak, ez du inola lurzoru berriz sailkatzeko eskubiderik emango.

E.3.) Jolas eta ikuskizunak: pertsonen aisialdia eta jolaserako sustapena, jarduera kulturalak nagusi direlarik. Sailkapeneko hirugarren maila eratzen duten ondoko motak bereizten dira:

E.3.1. Feria, jolas-parkeak etabarrek osatzen dituzten jolas-jarduerak. Debeekatuta dago jolas-parkeak lurzoru ez hiritargarrian instalatzea, izan ere, hiri-lurzoruari dagokion jarduera baita.

E.3.1.1. Turismo-kanpamenduak edo kanpinak, hain zuzen, aldi baterako erabilera duten denda eta karabanak akanpatzeko instalazio kontrolatuak direnak.

Cumplirán lo establecido en el Decreto 41/1981 de 16 de marzo del Gobierno Vasco, así como el Decreto 178/1989 de 27 de junio que modifica el anterior, y específicamente las condiciones señaladas en el art. 50.

No podrán ser de aplicación las dispensas señaladas en el art. 9 del mencionado Decreto.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio de uso, o abandono de uso, de campamento de turismo posibilitará la pérdida de este carácter de indivisibilidad.

Este tipo de instalaciones se situarán en suelos tales que este uso no esté específicamente prohibido. Deberán cumplir los parámetros de edificabilidad del suelo en el que se sitúan.

E.3.2. Actividades recreativas sin participación, espectáculos.

E.3.2.1. Actividades de relación y asociativas (bares, asociaciones, restaurantes, salas de baile). Los locales dedicados a estas actividades y a las actividades recreativas sin participación cumplirán las condiciones exigidas en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

d) E.4. Sanitarias: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) E.5. Asistencial: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) E.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

g) E.7. Religioso: Comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) E.8. Administrativo: Actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) E.9. Protección y seguridad ciudadana: Actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) E.10. Servicios Urbanos: Actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) E.11. Cementerios: Actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

e) E.12. Genéricos, comprende los anteriores y combinaciones de los mismos.

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

## CAPITULO 6.- TERCARIO

### Artículo 103. - Definición y clases

1.- Se denomina uso terciario las actividades comprendidas en el sector servicios, distintas de las típicamente dotacionales.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) T.1. Oficinas: Que comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

b) T.2. Comercio: Actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel.

T.2.1. Comercio no alimentario.

T.2.2. Comercio alimentario.

Bete beharrekoak dira, Eusko Jaurlaritzaren martxoaren 16ko 41/1981 Dekretuak ezarritakoa, berori aldarazten duen ekainaren 27ko 1/8/1989 Dekretua eta bereziki, 50. artikuluan adierazitako baldintzak.

Ez dira aplikagarriak aipaturiko Dekretuaren 9. artikulua ezarritako salbuespenak.

Erabilera horretarako baimena lortzen duten finkak, zatienak izango dira eta hori, bazterreko ohar gisa jasoko da Jabetzari buruzko Erregistroan. Erabilera aldatu edo bukatuz gero berriz, zatiezin izaera galtzeko posibilitatea ekarriko du.

Instalazio mota hauek erabilera mota hau debekatuta ez dagoen lurzoruetan ezarriko dira, eta kokaturik dauden lurzoruen eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte.

E.3.2. Partehartzerik gabeko jolas-jarduerak, ikuskizunak.

E.3.2.1. Harremanetarako jarduerak (tabernak, elkarteak, jatetxeak, dantza-aretoak). Honelako jarduerak eta partehartzerik gabeko jolas-jarduerak dituzten lokalek, Ikuskizun Publikoei buruzko Poliziaren Araudiak eskatutako baldintzak beteko beharko dituzte.

d) E.4. Osasungarritasun-erabilerak: sendagileen laguntza eta zerbitzu kirurgikoak, edozein erregimenean, ospulatorioa zein anbulatorioa.

Talde honetatik kanpo gelditzen dira bulego profesionalen egiten direnak.

e) E.5. Laguntzak: gizarte-zerbitzuen bitartez pertsonen osasun-laguntzaz gain, emandako bestelako laguntzak

f) E.6. Kirol-erabilerak: hiritarrek kirola egiteko eta euren kultura fisikoa garatzeko instalazioak.

g) E.7. Erlijio-erabilera: kulto desberdinak ematea.

h) E.8. Administrazio-erabilerak: organo publikoek dituzten eskumenen arabera, lotzen zaizkien administrazio-jarduerak.

i) E.9. Hiritarren babesa eta segurtasuna: nazioaren defentsa, orden publikoaren babesa eta hiritarren babeserako jarduerak.

j) E.10. Hiri-zerbitzuak: hiri-zerbitzu publikoen hirigintza-beharrizanak asetzeko jarduerak (garraibideak, hiltegiak, hornidura-merkatuak, etab...)

k) E.11. Kanposantuak: pertsona edo animalien gorpuak hilobiratzeko edo erretzeko jarduerak.

l) E.12. Orokorrak: aurretik aipaturikoak eta berorien konbinaketak.

3.- Naturaren erakusketari buruzko eta partehartzearekin osatutako ekipamendu kulturalari egokitutako eremu publikoak (feriak, jolas-parkeak) espazio libreen sistema orokarren barne kokatuko dira.

## 6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA.

### 103. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Hirugarren sektoreko erabilera, hornidura-zerbitzu ohikoak ez diren zerbitzu sektoreko jardueren multzoa da.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

a) T.1. Bulegoak-zerbitzuak: administrazio zerbitzuak, publikoak, finantzakoak, informatiboak etab... emateko, funtzio nagusia duten hirugarren sektoreko jarduerak.

Kanpo gelditzen dira Administrazio Publikoaren bulegoak.

b) T.2. Merkataritza: txikizkako salmenta eta lokal bateko kontsumorako janari edo edarien salmentaren bitartez merkantzi-horniketara, edo partikularrei egindako zerbitzuak biltzen dituzten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila eratzen duten ondoko motak bereizten dira:

T.2.1. Elikagaiak ez direnen merkataritza.

T.2.2. Elikagaien merkataritza.



T.2.3. Hostelería (ventas de comidas y bebidas de consumo en el local y similares).

c) T.3. Hospedaje: Actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

d) T.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc. Actividades recreativas sin participación, incluso producciones audiovisuales y de ocio.

e) T.5. Publicidad: No se permitirá en todo el Suelo Urbanizable, la colocación de carteles, soportes ni en general vallas publicitarias de las denominadas publicidad exterior.

Asimismo queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vayan cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

#### Artículo 104.- Condiciones de Compatibilidad y Calidad Ambiental

1.- Cuando se trate de una actividad a insertar en una subzona residencial, serán condiciones de obligado cumplimiento las siguientes condiciones de compatibilidad:

a) Nivel de Riesgo. Por sus características, la actividad no habrá de estar clasificada como Locales y Zonas de riesgo especial según la Normas Básica de Protección contra Incendios - NBE CPI- cuando se desarrolle en edificios con uso principal residencial.

En edificaciones con uso principal no residencial podrán admitirse locales y zonas clasificadas como riesgo especial, siempre dentro de los niveles de riesgo medio y bajo.

b) La actividad no deberá estar explícita ni implícitamente calificada como "Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa" según el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" vigente. Se exceptúan, por su carácter doméstico, las actividades que aparecen en el artículo 9.2 del Reglamento.

#### 2. Condiciones mínimas de calidad ambiental.

a) En sótanos y semisótanos sólo podrá usarse para usos servidores de la actividad principal (aseos, almacenes, etc.).

b) En los edificios con fondo superior a 16 m. o sin patio trasero, podrán las piezas interiores tener iluminación artificial y ventilación forzada, ambos debidamente justificados en proyecto.

c) Será obligatoria la existencia de ventilación forzada en las actividades que planteen, a mayores de una renovación ambiental, la necesidad de evacuar aire, vapor o gases producidos habitualmente -locales de reunión pública, cocinas, talleres, etc.-. Dicha ventilación forzada, en cualquier caso, conducirá los gases a 1 m. de altura sobre la cubierta del edificio pudiendo considerarse dicha cubierta la del propio local en el patio de manzana, si éste dista al menos 15 m. a las fachadas interiores de los edificios destinados a vivienda.

d) Servicios higiénicos. Sin perjuicio del respeto a las distintas ordenanzas sectoriales de cada actividad, contarán, los locales donde se prevea una estancia continuada de público, con aseos -inodoro y lavabo- separados por sexos y con exclusión cerrada previa de separación con el local.

e) Frente y accesos exteriores. Todo local contará en planta baja con un frente mínimo de fachada, exterior a la vía o espacio público, de 3 m. o inferior si se sitúa en edificio de menor frente, ocupándolo en su totalidad.

En dicho frente se ubicará el acceso público. Se dispensará de lo anterior a los locales de oficinas, despachos u otros tolerados en las plantas superiores del edificio.

f) Composición y materiales. Los locales de uso comercial y oficinas compendrán sus fachadas, escaparates y reclamos publicitarios en coherencia con la fachada del edificio donde se sitúen. Los materiales exteriores tendrán la dignidad suficiente para el uso público a que sirven.

T.2.3. Ostalaritza (lokal edo anzekoetan kontsumorako diren janari eta edarien salmenta).

c) T.3. Ostatu-zerbitzuak: pertsoneri aldi baterako ostatua eskaintzen dien jarduerak.

d) T.4. Jolas-zerbitzuak: partehartzea ematen direneko jolas-jarduerak, hala nola, Kasinoak, Jolastokiak, Dantzatokiak, Diskotekak, etab... Partehartzerik gabeko jolas-jarduerak, ikusentzumen eta asisialdiko ekoizpenak barne.

e) T.5. Iragarki-zerbitzuak: Debekatuta egonga da, Lurzoru ez hiritargarrian, kartelak, euskarri eta orokorrean, kanpoko iragarkien barne sartzen diren iragarki-hesiak jartzea..

Era berean, elementu naturalen gainean, bide ertzetan zein lurraldearen ikusgai diren aldeetan iragarkiak margoztea ere debekatuko da.

Une honetan dauden iragarki-elementuak antolamendutik kanpo gelditzen dira. Ondorioz, indarrean dauden emakidak ezingo dira berrizatu eta gauzak horrela, baimenen epeak bete ahala, iragarkiak kendu beharko dira. Aipaturiko baimena ez duten emakidak, Arau hauek indarrean sartzen diren ulean ezeztatuko dira.

#### 104. artikulua.- Bateragarritasun eta ingurugiro-kalitate baldintzak.

1.- Etxebizitarako erabilera duen gunen baten gauzatu beharreko jardueretan, ondoren aipatzen diren bateragarritasun-baldintzak bete beharko dira:

a) Arrisku maila. Bere ezaugarriak kontuan hartuz, jarduera etxebizitzarako erabilera nagusia duten eraikuntzetan ematen denean, ezingo da arrisku bereziko Toki eta Gune gisa sailkatu, hala adierazten baitu, Suteen aurkako Babeserako Oinarrizko Arau Orokorrak -NBE-CPI

Etxebizitzarako erabilera nagusia ez duten eraikuntzak aldiz, arrisku bereziko lokal eta gunek izango dira, beti ere, tarteko eta behe arrisku-mailen barne.

b) Jarduera ezin da esplizituki edo implizituki "Nekagarri, Osasun kalterako, Kaltegarri, edo Arriskutsu" bezala kontsideratu, hala adierazten baitu indarrean dagoen "Jarduera nekagarri, Osasun Kalterako, Kaltegarri edo Arriskutsuen Araudia". Salbuetsita gelditzen dira Araudiaren 9.2. artikuluan adierazten diren jarduerak, etxeko erabilera baitute.

#### 2.- Ingurugiro-kalitate baldintzak

a) Sotu eta erdi sotuetan jarduera nagusiaren erabilera soikik gauzatuko dira (komunak, biltegiak...).

b) 16 m.tik gorako hondoa edo atzeko patiorik ez duten eraikinetan, barneko piezek argiztapen artifiziala eta derrigorrezko aireztapena izan ditzakete, beti ere, proiektuak biak barne ditue.

c) Normalean haize, lurrin edo gasak sortarazi eta hortaz, bota behar dituzten jarduerak, (batzar-toki publikoak, sukaldeak, tailerrak, etab... ) derrigorrezko aireztapena izan behar dute. Ingurugiroaren berriztapena ez badute egiten behintzat. Edozein kasutan ere, derrigorrezko aireztapenak eraikinaren gainaldetik metro batera bideratuko ditu gasak, eta gainaldea, altuerari dagokionez, etxebizitza-erabilera duten inguruko eraikinen barne-fatxadak baino 15 m.ko aldea badu, lokalaren gainalde gisa hartu ahal izango da.

d) Osasun-zerbitzuak. Publikoaren egotaldi jarraitua aurrizten diren tokiek, komunak -komun-ontzaik eta konketak izan beharko dituzte. Hain zuzen ere, sexuaren arabera eta lokalarekiko banaketarekin. Guztia, jarduera bakoitzaren sektore-antolamendu desberdineekiko errespetuari kalterik egin gabe.

e) Aurrekaldea eta kanpoko sarguneak. Lokal guztiek aurrekaldeko gutxieneko fatxada izan behar dute behe-oinean; 3 m.ko bide edo espazio publikoa

Aurrekalde horretan, sargune publikoa kokatuko da. Salbuetsita daude, eraikinaren goi-oinetan kokaturiko bulego, langela edo bestelakoak.

f) Eraketa eta materialak. Merkatal erabilera duten lokalek eta bulegoek, euren fatxadak, erakustokiak eta iragarkiak kokaturik dauden eraikinarekin bat etorritik eratu behar dituzte. Kanpoko materialak zuzendurik dauden erabilerarako egokiak izango dira.

## CAPITULO 7.- RESIDENCIAL

## Artículo 105 - Definición y clases

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

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

a) R.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

R.1.1. Vivienda Unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

R.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

R.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

R.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

R.1.2. Vivienda Plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

R.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

R.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

R.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) R.2. Vivienda Colectiva: Corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias, estudiantes, etc.). Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán el carácter de viviendas unifamiliares aisladas, y las casas prefabricadas, con independencia del terreno en que se ubiquen.

4.- No tendrán aquél carácter las casas tipo "mobilhomes", que quedan prohibidas en todo el término municipal.

Artículo 106 - Condiciones mínimas de calidad para el uso residencial.

1.- Con el fin de garantizar un nivel mínimo de calidad en los alojamientos residenciales, se establecen las siguientes condiciones para todas las obras de nueva planta y las rehabilitaciones con capacidad transformadora suficiente como para quedar afectadas por la misma obligación:

a) Condiciones exteriores.

- Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose por tales los que al menos tengan dos piezas principales (estar, cocina o dormitorios) a fachada a espacio de dominio y uso público.

- No se autorizan viviendas en sótano o semisótano.

- Todas las viviendas resolverán su ventilación e iluminación de tal forma que sus piezas principales (cuarto de estar, cocina, dormitorios) viertan a la fachada o a patios reglamentarios.

- Los tendederos en las fachadas deberán presentar un tratamiento integrado en la composición general de las mismas.

- Los baños y aseos podrán carecer de iluminación exterior y ventilar en cubierta mediante la extracción natural o forzada, sin que puedan compartir conductos verticales de ventilación con las cocinas ni con locales comerciales de planta baja.

b) Condiciones interiores:

- El programa mínimo (apartamentos) lo constituirá:

Estar-comedor

Cocina

Baño -con inodoro, lavabo y ducha-

Dormitorio doble

## 7. KAPITULUA.- ETXEBIZITZARAKO ERABILERA.

## 105. artikulua.- Definizioa eta klaseak.

1.- Etxebizitzarako erabilera pertsoneri ostatu iragankorra eskaintzen dien jardura da.

2.- Espazioan zehazteko, ondoko mota desberdinak bereizten dira:

a) R.1. Famili-etxebizitza: familien ohiko portaera eta nukleoa osatzen duten pertsonen ostatua da, euren artean ahaideak izan zein ez izan.

Partzelaren antolamendua eta eraikuntza motaren arabera ondoko saolakapena egin daiteke:

R.1.1. Famili bakarreko etxebizitza: partzela-unitatean etxebizitza bakarra eraikitzen denean.

R.1.1.1. Famili bakarreko etxebizitza isolatua.

R.1.1.2. Famili bakarreko etxebizitza pareatua.

R.1.1.3. Famili bakarreko etxebizitza ilaratua.

R.1.2. Famili anitzeko etxebizitza: partzela-unitatean etxebizitza desberdinak eraikitzen direnean, halako gisaz, ezen Jabetza Horizontalari buruzko Legea aplikatzeko baldintzetan taldekatuak dauden.

R.1.2.1. Famili anitzeko etxebizitza isolatua.

R.1.2.2. Famili anitzeko etxebizitza pareatua.

R.1.2.3. Famili anitzeko etxebizitza ilaratua.

b) R.2. Taldeko etxebizitza: famili-nukleoa osatzen ez duten baina famili gisa (komentu, egoitz-etxeak, ikasleak, etab...) kontsidera daitezkeen pertsonen ostatu iragankorra da. Etxebizitzak gizarte-zerbitzuen bidezko laguntza eskaintzen duenean, erabilera hau aldi berean, laguntza-ekipamendu gisa kontsideratuko da.

Era berean, komentuak, egoitz-etxeak, ikasleak, etab., dagozien elkarte-ekipamendu gisa kontsideratuko dira.

3.- Famili anitzeko etxebizitza isolatu eta aurre fabrikaturako etxene maila izango dute, kokaturik dauden lursaila kontuan izan gabe.

4.- Aldiz, "mobilhomes" delakoek, ez dute halako kontsiderazioa izango eta debekatuta daude udal-barrutian.

106. artikulua.- Etxebizitzarako erabilerrako gutxieneko kalitate-baldintzak.

1.- Etxebizitzetan gutxieneko kalitate maila bermatzeko asmoz, beste oin bat eraikitzeo obreen eta era berean, maila bereko birgaikuntza obren gainean, ondoko baldintzak ezartzen dira:

a) Kanpoko baldintzak.

b) Etxebizitza guztiak kanpokoak izan behar dira, hau da, gutxienez pieza nagusi bik (egongela, sukaldea edo logela) erabilera publikoko fatxadara eman behar dute.

- Ez dira baimentzen sotuan edo erdi sotuetan egindako etxebizitzak.

- Etxebizitza guztiek aireztapen eta argiztapen egokia izan behar dute, eta horrela, pieza nagusiek (egongela, sukaldea, logelak) fatxadara edo araututako patioetara eman behar dute.

- Esetokiak fatxadaren eraketa kontuan hartuz egingo dira.

- Bainu eta komunek, kanpoko argiztapen eza izan dezakete eta erauzpen naturala edo derrigorrezkoaren bitarteko aireztapena ere. Edozein kasutan ere, ezingo dute sukalde eta behe-oinetako merkatal-lokalek erabiltzen dituzten aireztapen-bide bertikal berdinak erabili.

b) Barneko baldintzak:

- Gutxieneko programa (apartamentuak):

Egongela- jantokia.

Sukaldea.

Bainua komuna, konketa eta dutxa.

Logela bikoitza.

- Las dimensiones mínimas serán:

Altura libre 2,50 m.

Cuarto de estar 14 m<sup>2</sup>. y 2,5 m.

Cocina 6 m<sup>2</sup>. y 1,6 m.

Dormitorio doble 10 m<sup>2</sup>. y 2,5 m.

Dormitorio sencillo 6 m<sup>2</sup>. y 2 m.

Pasillo 0,9 m. y 1,20 m. en "hall"

c) Instalaciones:

Los alojamientos deberán contener instalación de agua corriente, saneamiento de aguas residuales, red eléctrica y puesta a tierra proyectadas, justificadas y dimensionadas en los proyectos técnicos. Así mismo, en los edificios multifamiliares se dispondrán los elementos comunes centralizados de dichas instalaciones en lugar común apropiado y registrable. Estos edificios deberán contar con ascensor cuando tengan más de tres plantas. Se dispondrá de una salida accesible de uso común a las cubiertas del edificio.

## CAPITULO 8.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

### Artículo 107.- Espacios Libres y Zonas Verdes

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

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

a) V.1. Parque Urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental y se encuentran situados en suelo urbano.

b) V.2. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

c) V.3. Areas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas (plazas).

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios Libres única y exclusivamente los espacios ajardinados de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre.

Artículo 108.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de espacios libres.

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

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie total calificada, y con una altura máxima de cornisa de 6,50 mt.

b) Kioskos comerciales de carácter temporal para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc, siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 2,50 mt. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el art. 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

- Gutxieneko luze-zabalerak:

Altuera librea, 2,50m.

Egongela, 14 m<sup>2</sup> eta 2,5 m.

Sukaldea, 6 m<sup>2</sup> eta 1,6 m.

Logela bikoitza, 10 m<sup>2</sup> eta 2,5 m.

Logela bakarra, 6 m<sup>2</sup> eta 2 m.

Iraganbidea, =,9 m eta 1,20 m "hall"

c) Instalazioak:

Etxeek ur lasterra, hondakin-uren saneamendua, sare elektriko eta proiektu teknikoetan proiektatuak, arrazoituak eta dimentsionatuak. Era berean, famili anitzeko eraikinetan, aipaturiko instalazioen elementu zentralizatuak amankomuneko toki egoki eta erregistragarri batean kokatuko dira. Eraikinek, hiru oin baino gehiago izanez gero, igongailua izango beharko dute. Halaber, eraikinaren gainalderako amankomuneko irteera izango du ere.

## 8. KAPITULUA.- ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEAK.

### 107. Espazio libre eta berdeguneak.

1.- Espazio libre eta berdeguneen erabilera, zuhaitz-landaketa eta lorategiak kokatzeko lursailetan gauzatzen diren jarduerak dira, hain zuzen ere, ondoko helburuekin: osasungarritasuna eta hiritarren atsedena eta sakabanaketa bermatzea, hiri-espazioen ingurugiro-baldintzak hobetzea, ibilgailuen bideak babestu eta isolatzea, umeen jolasak egitea eta orokorrean, hiriaren baldintza estetikoak hobetzea.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

a) V.1. Hiri parkea: aisialdi, atsedena eta ingurugiroaren osasungarritasuna eta kalitatea hobetzeko erabilerari zuzenduriko hiri-lurzorua.

b) V.2. Lorategiak: hiritarren gozamen eta atsedena, inguruaren apaindura eta kalitate hobekuntza, ingurugiroaren babesa eta bide-apaingararako eta lorategiez hornitutako espazio urbanizatu txikiak.

c) V.3. Oinezkoen eremuak: zolaturiko guneak lorategi-espazioen (plazak) gainetik nagusi diren urbanizatutako espazioak.

3.- Sistema Orokor eta Tokikoen Espazio libreak, Kalifikazio Orokorra eta Kalifikazio Zehaztuaren planoetan zehazki adierazitako lorategi-espazioek bakar-bakarrik eratuko dituzte.

Hortik kanpo ez da bestelako hersgunerik espazio libretzat joko.

108. artikulua.- Espazio Libreen Sistema Orokorrera adskribitutako lorategi-espazioetan instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen Sistema Orokorrera adskribitutako hiri- eta aldiri-parkeetan ondokoak baimenduko dira:

a) Kirol, kulturala edo jolas ekipamenduari loturiko instalazio eta eraikuntzak. Berauek, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko bosteko (%5) okupazio maximoa izango du eta erlaizaren altuera maximoa 6,50 m-koa izango da.

b) Edariak, loreak, aldizkariak, etab... saltzeko aldi bateko merkatal kioskoak, beti ere, eraikuntzaren azalera 10 m.koa baino handiagoa izan gabe eta erlaizaren altuera maximoa 2,50 m.koa ez bada. Era berean, horien zerbitzu-guneak ere sartzen dira (mahaiak eta aulkiak).

c) Lurgaineko bide aparkalekuak.

d) Lurzoruko aparkalekuak (ibilgailuen aparkalekuak).

2.- Instalazio bakoitzaren okupazio maximoa kalifikatutako azalera osoaren %5ekoa izango da.

3.- Edozein kasutan ere, Sistema Orokorra eratzen duten elementuen azalera osoak, aurreko parrafoko a), c) eta d) atalengan adierazitako eraikuntza eta instalazioak kanpo, Plangintzari buruzko Araudiak 25.1.c) artikuluan eskatutako gutxieneko estandarrak bete beharko ditu.

Artículo 109.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres.

1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del art. anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, excluidas las construcciones e instalaciones vinculadas al uso deportivo, cultural o recreativo, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local de espacios libres de un ámbito de planeamiento, cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

#### CAPITULO 9.- TRANSPORTES Y COMUNICACIONES VIARIAS

Artículo 110.- Definición y clases.

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

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

a) C.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera. Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel de clasificación:

C.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Alava.

C.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Alava, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Alava.

C.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

C.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras.

C.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

C.1.6. Caminos de servicio y privados.

C.1.7. Terminales de transporte de personas y mercancías.

C.1.8. Estacionamiento de vehículos: que comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

Los usos pormenorizados regulados son:

C.1.8.1. Areas de Estacionamiento: que comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos como una unidad productiva autónoma (lucrativa o no), bien sean subterráneos o en superficie.

C.1.8.2. Aparcamientos Públicos: que comprende los espacios de uso público o colectivo, de dominio público o privado, destinado al estacionamiento de vehículos, considerando éste como un uso complementario de otro característico de carácter privado o colectivo al que se le exige la prestación obligatoria de este servicio, y que se constituye en unidades tipológicas diferenciadas del viario público urbano.

C.1.8.3. Aparcamientos Privados:

Artículo 111.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos. (garajes colectivos).

1.- Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones.

2.- Las condiciones de ventilación serán las de la NBE-CPI/96.

3.- El acceso a los garajes, que estará (salvo indicación en contra en las diversas zonas) en sótano o semisótano, se efectuará por medio de una plataforma horizontal de embarque de

109. artikulua.- Espazio Librean Sistema Lokalera adskribitutako lorategi-espazioetan baimendutako instalazio eta eraikutzak lor.

1.- Espazio Librean Sistema Lokalera adskribitutako lorategi-espazioetan, aurreko artikuloren 1. parrafoko a), b) eta d) ataletan zehazturiko eraikuntza eta instalazioak baimenduko dira.

2.- Instalazio hauen okupazio maximoa aurreko artikularen 2. parrafoan zehazturikoa izango da. Lurrazpiko aparkalekuen kasuan berriz, kalifikatutako azalera osoaren %20a har dezakete.

3.- Edozein kasutan ere, plangintzaren eremu bateko espazio librean Sistema Orokorra eratzen duten elementuen gainontzeko azalera osoak, kirol, kultur edo jolas-erabilerari loturiko eraikuntzak edo instalazioak kanpo, Plangintzari buruzko Araudiak eskatutako gutxieneko estandarrak bete beharko ditu.

#### 9. KAPITULUA.- GARRAIOBIDE ETA BIDE KOMUNIKAZIOAK

110. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Garraio bide eta komunikabideen erabilera, pertsona eta garraio-ibilgailuen mugimendurako gauzatzen diren jarduerak multzoa da. Era berean, berorien aparkatzeko jarduerak ere, talde honetan sartzen dira.

2.-Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

a) C.1. Bide-erabilerak: Errepideko pertsona eta merkantzi garraiozko jarduerak. Sailkapeneko hirugarren maila eratzen duten ondoko motak bereizten dira:

C.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak hala katalogatutako bide publikoak.

C.1.2. Landabideak: Arabako landabideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko, Araudiak xedatutakoa aplikatuz, Arabako Foru Aldundiaren Landabideei buruzko Erregistroak barneratzen dituen bide publikoak.

C.1.3. Baso-bideak eta aldaiak: aurreko puntuak jasotzen ez dituen gainontzeko bideak.

C.1.4. Bide publikoak: errepidetzat jotzen ez diren hiri-bide publikoak.

C.1.5. Oinezkoen bideak: pertsonen trafikorako erretserbatutako bideak.

C.1.6. Zerbitzu-bideak eta bide pribatuak.

C.1.7. Pertsona eta merkantzien garraiorako terminalak.

C.1.8. Ibilgailuen aparkalekuak: ibilgailuen noizik behineko edo aldizkako aparkalekurako, erabilera publiko, taldeko edo pribatuak duten espazioak.

Erabilera arautu zehatzak:

C.1.8.1. Aparkatzeko eremuak: lurrazpian edo lurgainean ibilgailuak aparkatzeko, erabilera kolektibo eta jabetza publiko edo pribatuko espazioak. Eremu hauek, unitate produktibo autonomoak izango dira, irabazizkoa edo irabazi gabekoa.

C.1.8.2. Aparkaleku publikoak: ibilgailuak aparkatzeko, erabilera kolektibo eta jabetza publiko edo pribatuko espazioak. Aparkatzeko erabilera hau, beste berariazko izaera pribatu edo kolektiboa duenaren osagarri izango da, zeinari zerbitzu hau ematea eskatuko zaion eta hiri-bide publikoaren unitate tipologiko diferentziatuetan eratzen den.

C.1.8.3. Aparkaleku pribatuak:

111. artikulua.- Ibilgailuz betetako aparkalekuak (garaje kolektiboak) eraikitze baldintzak.

1.- Ibilgailuz betetako aparkalekuek, Babes Ofizialeko etxebizitzetarako buruzko araudiak, mota honetako instalazioei ezarritako diseinu eta kalitate baldintzak bete beharko dituzte.

2.- Aireztapen baldintzak 96/SBOAO.

3.- Garajeetarako sargunea, hain zuzen ere, sotu edo erdi sotuetan kokatua egongo dena (gune desberdinetan aurkako adierazpena egon ezean), 5 m.ko sakontasuna duen sarrera-pla-

al menos 5 mt de profundidad, y estará, en los edificios residenciales plurifamiliares, contenida dentro de las líneas de la edificación.

4.- Las rampas, accesos, etc, a los garajes, no podrán invadir ningún espacio público, quedando exceptuados los vados.

5.- Se precisará proyecto de actividad.

## CAPITULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS

### Artículo 112.- Definición y clases

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

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

B.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro, e incluye las subclases:

B.1.1. Redes de transporte y suministro.

B.1.2. Plantas potabilizadoras y de tratamiento.

B.1.3. Depósitos de agua.

B.1.4. Otras instalaciones complementarias.

B.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

B.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

B.4. Tratamiento de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

B.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

B.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

B.7. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

## CAPITULO 11.- AGUA

### Artículo 113.- Definición y Clases

1.- Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1.985 de 2 de agosto, de Aguas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos:

H.1. Lagunas.

H.2. Charcas y balsas naturales.

H.3. Embalses y balsas artificiales.

H.4. Ríos y arroyos.

### Artículo 114.- Protección de riberas y márgenes

1.- En las riberas y márgenes serán de aplicación las disposiciones de protección contenidas en la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares I,IV,V,VI,VII de la Ley citada.

## TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES

#### Sección 1.- Definiciones básicas.

Artículo 115.- Definiciones de parámetro urbanístico y edificatorio

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento global (intensidad de uso) otorgado por el planeamiento a una zona o, en su caso, parcela.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela sobre la que se localiza.

taforma horizontal batez egingo da, eta famili anitzeko etxeko erabilerarako eraikinetan, eraikuntza-lerroen barne kokatuko da.

4.- Arlanpek, sarguneek, etabarrek... ezingo dute inolako espazio publikoa hartu eta hortaz, pasabideak debekatuta gelditzen dira.

5.- Jarduera-proiektoa beharrezkoa izango da.

## 10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK.

### 112. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko azpiegituren erabilera, azpiegiturei eta gizarte-komunikaziori loturiko zerbitzuen-hornikuntza-jarduera multzoa da.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

B.1. Ur-hornikuntza: Ur ponpaketa, eramate eta tratamendurako jarduerak gauzatzen direneko lursailak, beti ere, etxe, industri edo bestelako erabilerarako.Honako azpisailkapena egin daiteke:

B.1.1. Garraio eta tratamendu sareak.

B.1.2. Ura edangarri bihurtzeko eta tratatzeko zentralak.

B.1.3. Ur-deposituak.

B.1.4. Bestelako instalazio osagarriak.

B.2. Elektrindar-hornikuntza: elektrindarra produzitzeko zentralak, garraio eta banaketa sareak, transformazio-instalazioak eta instalazio osagarriak eraikitzeke diren lursailak.

B.3. Isurki likidoen tratamendua: hondakin likidoak hartu eta eramateko jarduerak gauzatzeko eta, beroriek depuratzeko zentralak eraikitzeke lursailak.

B.4. Isurki likidoen tratamendua: hondakin solidoen isurtegiak egiteko eta, beroriek depuratzeko zentralak eraikitzeke lursailak.

B.5. Gas-hornikuntza: gasa produzitzen duten zentralak eta banaketa-sarea.

B.6. Petroliobideak: petrolio edo eratorritako produktuen garraio-sareak egiteko lursailak

B.7. Gizarte-komunikazioa: uhin, kable edo bestelako sistemen bitartezko komunikazio-zerbitzuei loturiko instalazio teknikoak ezartzeko lursailak.

## 11. KAPITULUA.- URA.

### 113. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Uren erabilera, ziklo hidrologikoaren barnean dauden gaineko ibaietako urek okupatutako espazioa da. Beroriek, abuztuaren 2ko 29/1985 Uren Legearen arabera arautuko dira.

2.- Espazioan zehazteko, erabileren sailkapeneko bigarren maila eratzen duten eta definiziorik behar ez duten ondoko mota desberdinak bereizten dira:

H.1 Aintzirak.

H.2. Idoi eta urmael naturalak.

H.3. Urtegi eta urmael artifizialak.

H.4. Ibai eta errekek.

### 114. artikulua.- Urertz eta bazterretako babesak.

1.- Urertz eta bazterretan, Uren Legeak eta berorren I., IV., V., VI., eta VII. aurreko tituluak garatzen dituen Jabetza Hidrauliko Publikoari buruzko Araudiak babesari buruz xedatutakoa aplikatuko da.

## VI TITULUA.- ERAKITZEKO ARAU OROKORRAK

### 1. KAPITULUA.-XEDAPEN OROKORRAK.

#### 1. sekzioa.-Oinarrizko definizioak.

115.artikulua.-Hirigintza-parametroen eta eraikuntza-parametroaren definizioa.

1.- Hirigintza-parametroak dira, probetxamentu orokorra (erabileraren intentsitatea) gauzatzen duten aldagaiak. Probetxamentu hau alde edo partzela baten plangintzak egokitua izango da.

2.- Eraikuntza-parametroak dira, eraikuntza baten bolumena fisikoki definitzen duten aldagaiak baita eraikuntza kokatuta dagoen partzelarekin duen erlazioa ere.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por el planeamiento mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 116.- Definición de parcela y edificación. Accesibilidad.

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

Parcela generadora de aprovechamiento es la preexistente situada en suelo calificado como Urbano. Se distinguirán en detalle según el tipo de aprovechamiento generado.

Parcela edificable es la que surge del nuevo planeamiento calificada pormenorizadamente en uso principal sustentado en edificación o instalación.

2.- Se denomina edificación o edificio toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario al que se adjunta número de policía exclusivo.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

4.- La accesibilidad rodada y peatonal a todos los usos lucrativos será exclusivamente por el viario y/o por aquellas áreas peatonales que determinase el Ayuntamiento de entre los Sistemas Libres Públicos y Zonas Verdes.

#### Sección 2.- Tipos edificatorios básicos

##### Artículo 117.- Clases

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación adosada, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

#### CAPITULO 2.- PARAMETROS URBANISTICOS

##### Artículo 118.- Superficie edificable total

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o en su caso, en una parcela.

##### Artículo 119.- Superficie edificada total

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

##### Artículo 120.- Coeficiente de edificabilidad

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2.- Se distinguen tres formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad global: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos pertenecientes a los sistemas locales.

3.- Parametroak defini daitezke eraikuntzaren diseinu grafikoaren bidezko plangintzaz edo ordenantza idatziaz.

116.artikuluua.-Partzela eta eraikuntzaren definizioa. Sarbidetasuna.

1.- Arau hauei dagokienez, partzela da, unitate fisiko predial eta erregistratua den lursailaren azalera mugatua.

Aprobetxagarria izan daitekeen partzela da, hiritartzat hartutako eremuan kokatutako aurreizandakoa. Zehazki ezberdindu dira izandako probetxamendu motaren arabera.

Partzela eraikigarria da, plangintza berriarekin, eraikuntza edo instalazio gisa zehazki kalifikatutakoa.

2.- Eraikuntza edo eraikina da, honako hauetarako erabiliko den oro: bitzitokirako, ekipamenturako, zerbitzuaren prestaziorako, industria edo nekazaritza eta abeltzantza funtzioetarako. Egitura funtzional eta fisikoa izango du, berezia eta berezkoa, eta polizia kopuru bakarra duen sarbide bateratua.

a) Eraikin nagusia: bete behar duen funtziorako izaera du, bai ikuspuntu funtzional zein egiturazkotik, baita juridikotik ere.

b) Eraikin osagarria: eraikuntza nagusi baten menpe dago eta ez du banakotasunik gauzatu beharreko funtzioa betetzeko.

3.- Eraikuntza nagusi oro edo eraikuntza nagusi eta osagarrien multzoa partzela bati lotuta egongo da modu haustezin batean. Egoera hau behar bezala jasoa izango da eraikia izan den eraikigarritasuna edo bestelako hirigintza-baldintzak ezarrita.

4.- Ibilgailu eta oinezkoen sarbidetasuna irabazizko edozein erabilerarako direnetera, soilik izango da bideetatik edota Udalak Sistema Libre Publiko eta Berdeguneetatik zehaztutakoetatik.

#### 2. sekzioa.- Oinarrizko mota eraikigarriak.

##### 117. artikulua.-Motak.

1.- Aldeen arautegiak honako definizio hauek ditu oinarrizko eraikigarrien tipologiarako:

a) Eraikuntza isolatuada, partzela baten barruan kokatuta dagoena fatxaden planoak inguruko jabegoak ikutu barik.

b) Eraikuntza adosatua da, lurzati bakar batean eraikita egonda ere, gutxienez alboetatik daudenekin bat datozen eraikuntza lerroak dituen.

Era ezberdinetakoak dira: itxia, irekia eta iladetan kokatutakoak (etxebizitza unifamiliar gisa erabilia).

c) Eraikuntza parekatua da, honako baldintza hauek betetzen dituena: komuna den muga bakarraren artekoa izatea eta gainontzeoetan eraikuntza isolatua izatea.

2.- Alde bakoitzaren arau espezifikoei dagokie lehen aipatutako oinarrizko kalifikazio tipologikoa garatzea, eraikuntza bakoitzaren erabilera nagusia kontuan hartuta.

#### 2. KAPITULUA.-HIRIGINTZA-PARAMETROAK.

##### 118. artikulua.- Azalera eraikigarri guztira.

Partzela edo eremu baten eraiki daitekeen azalera mugatze-ko plangintza azaltzen duen balioa.

##### 119.artikuluua.-Azalera eraikia guztira.

1.- Benetan eraikitako azalaren batuketa. Azalera hauek eraikuntza osatzen duten sestra gaineko oinplanoenak izango dira.

##### 120.artikuluua.-Eraikigarritasun koefizienteak.

1.- Eraikigarritasun koefizientea da, eraikigarria den azalera osoa eta erreferentzia den lursailaren proiektzio horizontalaren azalaren arteko erlazioa.

2.- Eraikigarritasuna azaltzeko hiru modu ezberdin dago:

a) Eraikigarritasun osoa; aipatu koefizientea azaltzen denean eraikigarria den azalera osoa eta eremu baten azalera osoaren arteko erlazio gisa. Eremuaz gain, esparru edo jardun unitatea ere, partzela eraikigarriak zein sistema lokalarenak diren lur eremuak barne, izan daiteke.

b) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie generadora de aprovechamiento urbanístico, entendiéndose por tal la de la parcela generadora de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, la superficie de ámbito, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la correspondiente a los bienes de dominio y uso público no desglosados por el nuevo planeamiento.

Define el contenido del derecho de propiedad correspondiente a cada metro cuadrado generador de aprovechamiento urbanístico, con independencia de las cesiones gratuitas de aprovechamiento del suelo apto para urbanizar.

c) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal, la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de ámbito, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la correspondiente a los Sistemas locales.

3.- Se utilizan prioritariamente:

a) En suelo urbano de ordenación directa

- Edificabilidad bruta

- Edificabilidad neta

b) En suelo urbano: ámbitos de planeamiento diferenciado y remitido

- Edificabilidad global

- Edificabilidad bruta

c) En suelo apto para urbanizar

- Edificabilidad global

- Edificabilidad bruta

d) En suelo no urbanizable

- Edificabilidad neta

4.- La edificabilidad se desglosa en las edificabilidades parciales correspondientes a los usos permitidos.

5.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; así la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación

Artículo 121.- Forma de medir la superficie edificada

1.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

2.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas, que no podrán ser objeto de cerramiento posterior, rebasando la superficie edificable total.

b) La superficie de entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aún cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

c) Los semisótanos cuya parte baja del techo acabado está a menos de 1 mt del cualquiereda de las rasantes del terreno

Artículo 122.- Densidad residencial

1.- En las zonas residenciales, superpuesta a la superficie edificable total o coeficiente de edificabilidad, en su caso, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado en el suelo urbano de ordenación directa por alguno de los siguientes, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

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

b) Eraikigarritasun gordina; aipatu koefizientea azaltzen denean eraikigarria den azalera osoa eta hirigintza-probetxamendua sortzen duen azaleraren arteko erlazio gisa. Hirigintza-probetxamendua sortuko duen partzela izango da, edo bestela, eremu, esparru edo jardun unitatearen azalera. Honetatik kendu egin da plangintza berritik bereizi den herri jabari eta erabilerako ondasunei dagokiena.

Hirigintza-probetxamendua sortzen duen metro karratu bakoitzari dagokion jabego eskubidearen edukina definitzen du. Hau guztia, loturarik izan gabe hiritargarria den lur eremuaren probetxamendua dohainikako lagapenekin.

c) Eraikigarritasun garbia; aipatu koefizientea azaltzen denean eraikigarria den azalera osoa eta eraikigarria den azalera garbiaren arteko erlazio gisa. Hirigintza probetxamendua sortzen duen lurzatia izango da, edo bestela, esparru, eremu edo jardun unitatearen azalera. Honetatik kendu egin da plangintza berritik bereizi den Sistema Lokaleei dagokiena.

3.- Lehentasunez erabiliko dira:

a) Antolamendu zuzena duen hiritar-lurzoruan

Eraikigarritasun gordina.

Eraikigarritasun garbia.

b) Hiritar-lurzoruan: plangintza desberdindu eta atzeratuen eremuak.

Eraikigarritasun osoa.

Eraikigarritasun gordina.

c) Lurzoru hiritargarria.

- Eraikigarritasun osoa.

Eraikigarritasun gordina.

d) Hiritargarria ez den lurzorua.

Eraikigarritasun garbia.

4.- Eraikigarritasuna banatu egiten da baimenduta dauden erabilerei dagozkien eraikigarritasun partzialetan.

5.- Eraikigarritasunaren koefizientea eraikigarritasun maximo bat baillitza zehazten da. Parametro hau batzean posizio, okupazio, forma eta bolumen egoera hauetatik sortutako beste batzuekin azalera eraikigarri txikiago bat aterako balitz, hau izango litzateke aplikatu beharreko balioa.

121. artikulua.-Azalera eraikia neurtzeko moduak.

1.- Eraikuntza baten eraikitako azalera osoa neurtu egingo da Babes ofizialeko etxebizitzaren Araudian zehaztutako irizpideak kontuan hartuta.

2.- Aipatutako neurketatik kanpo geratuko dira:

a) Zabalik dauden ataripeak eta beheko solairuak ezin izango dira egin eta gero itxi eta eraikita dagoen azalera baino gehiago izan.

b) Erdi estalita dauden aldeak erabilerarik ez badute edo eraikinaren komunitate- instalakuntzetarako badira edota etxebizitzaren trastelekuak badira.

Horrela ez balitz, 150 metroko altuera libre batetik neurtuko da (nahiz eta lanen proiektuan sarbiderik ez azaldu).

c) Lurzoruko edozein sestra eta amaitutako sapaiaren artean metro bat baino alde gutxiago duten erdisotoak.

122. artikulua.-Etxebizitza-dentsitatea.

1.- Eraikigarria den azalera osoan edo eraikigarritasun koefizientean kokatuta dauden egoitza-aldeetan etxebizitza-dentsitatea zehaztu egiten da. Eremu batetan eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua eta eremuaren azaleraren arteko erlazioa da dentsitate hori, eraikigarriak diren partzela guztiak eta Sistema Lokalak barne.

2.- Aipatutako parametroa ordezkatu edo osatu ahal izango da antolamendu zuzeneko lur eremu hiritarrean. Hartutako antolamendu sistema eta eraikitzeko moduaren arabera gertatuko dira ordezkatzeko edo osatzeko hauek:

a) Etxebizitza bakoitzeko partzelaren gutxieneko azalera. Hain zuzen ere, partzelaren azalera osoaren eta aipatutako gutxieneko azaleraren arteko erlazioaren bitartez, lursail batetan eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua lortuko da.

b) Módulo de vivienda tipo: mediante el cual se obtiene, igualmente, el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela, a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquél.

En aquellas zonas y ámbitos para los cuales la normativa señale la densidad residencial o el número de viviendas máximos autorizados, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles, autorizados expresamente en la normativa particular de la zona, a condición de disminuir el número de viviendas de la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

### CAPITULO 3.- PARAMETROS EDIFICATORIOS

#### *Sección 1.- Parámetros y condiciones de la parcela edificable*

##### Artículo 123.- Linderos

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

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

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

##### Artículo 124.- Parcela mínima edificable

Es la establecida por estas Normas para el suelo urbano de edificación directa y el suelo no urbanizable.

Artículo 125.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones

A los efectos del artículo 95 TR-LS-76, la normativa específica o el planeamiento que desarrollen estas Normas podrán señalar tamaños máximos y mínimos de parcela, en cuyo caso no podrán formularse agrupaciones y divisiones de lotes que generen unidades de tamaño superior o inferior.

##### Artículo 126.- Relación entre edificación y parcela

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

#### *Sección 2.- Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela*

##### Artículo 127.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el art. 123

b) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno. Coincide con el lindero frontal.

c) Edificios colindantes: son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

##### Artículo 128.- Definición de las referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el perfil existente con las vías públicas o la señalada como perfil de las mismas por el planeamiento que desarrolla las presentes Normas. Salvo indicación contraria se tomará el eje de la vía.

b) Etxebizitza motaren modulua. Honekin ere, terreno batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua lortuko da, hain zuzen ere, eraikigarria den azalera osoaren eta aipatutako moduluaeren arteko erlazioaren bitartez.

c) Zenbait zona eta esparrutan arautegiak zehaztuko du etxebizitza-dentsitatea edo baimendutako gehienezko etxebizitza kopurua. Hauetan ordezkatu daiteke etxebizitzetarako zehaztutako azalera eta zona horretako arautegi partikularrean bateragarria edo baimendua izan den beste edozein aplikatur, betiere, ordezkaturako azalera eta etxebizitza-mota moduluaeren arteko zatiketaren emaitzetik etxebizitza kopurua gutxitzen bada.

### 3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROA.

#### *1. sekzioa.- Eraikigarria den partzelaren parametroak eta baldintzak.*

##### 123. artikulua.- Mugak.

1.- Mugak dira, partzela bat mugatu eta ingurukoetatik bereizten duten lerro perimetralak.

2.-Aurrealdeko muga da, partzela bide edo aurrez duen inguru publikotik bereizten duena. Atzealdeko muga da aurrealdekoaren kontrakoa eta gainontzekoak alboetako mugak dira.

3.- Bide edo inguru publikoarekin muga bat baino gehiago duten partzelen kasuan, guztiak izango dira aurrealdeko mugak, dena den, esan beharra dago aurrealdetzat hartuko dela partzelarako sarrera dagoen aldea.

##### 124.artikulua.-Partzela eraikigarri minimoa.

Araudi honek eraikuntza zuzena duen hiritar-lur eremurako eta hiritargarria ez denerako zehaztuta duena da.

125.artikulua.-Partzela maximo eta minimoa, partzelazio helburuetarako.

95 TR LL 76 artikuluaeren arabera, arautegi zehatzak edo Arau horiek garatuko duten plangintzak partzelen gehienezko eta gutxienezko tamainak. Edozelan ere, ezin izango dira partzelen batuketak edo zatiketak egin zehaztutako tamaina baino handiagoa edo txikiagoa den unitaterik sor ez dadin.

##### 126.artikulua.-Eraikuntza eta partzela arteko erlazioa.

Eraikuntzaren bat den finken banaketa egiteko, plangintzari dagokion zati eraikigarria eta dagoeneko eraikita dauden eraikuntzek betetzen duten zatia azaldu beharko dira. Eraikigarria den zati osoa agortuta balego, zatiketa egingarria izango da, baina anotazio bat gehitu beharko da. Honetan, banatutako lursaila ez dela eraikigarria esan beharko da, beraz, soilik erabili ahal izango da toki libre edo ibiltzeko leku gisa.

#### *2. sekzioa.-Eraikinak partzelan eduki beharreko kokapenari buruzko parametro eta baldintzak.*

##### 127.artikulua.-Partzelaren erreferentzia-planimetrikoak zehaztea.

Eraikinaren proiektzio horizontalak duen kokapena zehazteko balio dute. Araudi honetan honako hauek daude:

a) Mugak: 123.artikuluaren definitutakoak.

b) Lerrokadura: lerro hauek banatu egiten dituzte erabilera publikorako bide-lur eremuak eta eraikigarriak diren partzelak. Dagoeneko eraikita dauden partzeletan eta lerrokaduraren beste definizio bat ezean, partzela edo eraikinaren fatxada lursailarekin itxeko eta elkarguneak markatutako lerroa hartuko da definitziaz.

c) Inguruko eraikinak ondoan edo inguruan dauden eraikinak dira. Hauek eraikin berrien kokapena baldintza dezakete.

##### 128.artikulua.-Lurraren erreferentzia-altimetrikoak zehaztea.

Lurzorutik eraikinak duen egiten hasteko proiektzio bertikala zehazteko balio dute, baita altueren neurketa egiteko ere. Araudi honek honako erreferentzia hauek hartzen ditu kontuan:

a) Sestra: Bide publikoekin dagoen perfila azaltzen duen lerroa da edo Araudi honek garatzen duen plangintzak bide hauen perfiltzat hartutakoa.Kontrakorik esan ezean, bidearen ardatza hartuko da.



b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 129.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos en la fachada que da frente a la alineación, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella, separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 130.- Separación a linderos laterales y testero

1.- La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada y aleros, entre éstos y el lindero de referencia más próximo.

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos y al testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 131.- Retranqueo

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

2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 132.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 133.- Fondo Edificables

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 134.- Área de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

*Sección 3.-Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

Artículo 135.- Superficie ocupable

1.- Se entiende por superficie ocupable la de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

c) Gráficamente en los planos de ordenación.

3.- La superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

b) Lursailaren kota naturala: Urbanizatzea gauzatu baino lehen, lursailaren puntu bakoitzak duen altitude erlatibo da.

c) Nibelazio kota: urbanizatzea eta altueraren neurketa gauzatzeko erreferentzia +0 kota gisa balio duen altitudea da.

129. artikulua.-Eraikuntza-erreferentziak zehaztea.

Arau Subsidiarioen erregulazioan, ondoren aipatzen diren eraikuntzaren erreferentziak azaltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: partzela mugarrizten duten mugetan kokatutako hesia.

b) Fatxadaren plano: lursailaren gainetik, eraikita dagoen eta eraiki gabea den espazioa banatzen du(t)en plano bertikala(k). Haeuk eraikina egiteko behar diren elementu konstruktibo guztiak dituzte, fatxadatik irteten diren teiletan eta erlaitzen kasuan izan ezik.

c) Eraikuntza lerro: eraikinaren beheko solairuaren fatxada eta lursailaren elkargunea. Aurrealdekoa, albokoa edo atzealdekoa izan ahal da, aurrean duen mugaren arabera.

d) Mehelina edo fatxadaren artekorma: inguruan den eraikuntza batekin komuna den eraikuntza hormatala. Elkar ukitzen dutela daude, partzela bat ondoan dagoenetik bereizten du eta alboko mugarekin bat egin ohi du.

130. artikulua.-Alboko mugetarainoko tartea eta buruhorma. 1.- Mugen banaketa fatxada eta aleroen puntu bakoitzetik hurbilen dagoen mugara dagoen distantzia da.

2.- Araudiak balio ezberdinak ematen dituztenean eraikuntza eta muga zein buruhormaren arteko banaketarako, banaketa-tarteak neurtu egingo dira eraikuntza eta inguruko arteko distantziarik handiena, funtzionaltasunik onena eta partzelaren tarte liberrik handiena ekarriko duen eran.

131. artikulua.-Atzeraemangunea.

1.-Eraikuntza lerroaren eta kanpo-alineazio edo publikoaren artean den lursail zerrendaren zabalera da. Derrigorrezko balio finko gisa eman daiteke edo gutxienezko balio gisa. Atzeraemangunea neurtu egingo da mugen banaketa burutzeko zehaztutako eran.

2.- Behe-oinaren forja azpitik dauden eraikuntzak ezin izango dute zorupean atzeraemanguneei edo mugen banaketari dagozkien eremuak hartu.

132. artikulua.-Eraikin arteko tartea.

Eraikinaren fatxadak banatzen dituen distatziaren dimentsioa da. Aldearen arauetan zehazten denean bete egin behako da, bai eraikuntzak partzela berean badaude, bai inguruko partzeletan badaude ere edota bide zein bestelako eremu publiko batek banatuta badaude.

133. artikulua.-Sakontasun eraikigarria.

Plangintzan zehazten den parametroa da. Honek eraikuntza baten beheko fatxadak izan behar duen kokalekua azaltzen du modu kuantitatibo batez eta ez grafikoki. Zehaztapen hau fatxadaren puntu bakoitzaren arteko distantzia azalduz eta kanpoko alineazioa (neurria honekin perpendikularra izango da) emanegiten da.

134. artikulua.-Eraikuntzaren mugimendu-area.

Eraikuntza koka daitekeen saila da. Hau posizio-parametroak aplikatu ostean lortutakoa izango da.

*3. sekzioa.-Eraikuntzak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak.*

135. artikulua.-Azalera okupagarria.

1.- Azalera okupagarria izango da eraikuntzak okupa dezakeen eta partzela eraikigarriarena dena.

2.- Zenbatekoa:

a) Posizio erreferentzien batuketa gisa. Horrela, mugimendua sailarekin bat egingo du.

b) Okupazio koefiziente baten bitartez.

c) Grafikoki, antolamendu planoetan.

3.- Okupatutako azalera honako hau izango da: plano horizontal bat gainean egindako fatxadaren planoen proiektioak osatutako perimetroaren barruan dagoena.

**Artículo 136.- Coeficiente de ocupación**

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**Artículo 137.- Superficie libre de parcela**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

**Sección 4.- Parámetros y condiciones de forma de los edificios****Artículo 138.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

Son las dimensiones en planta definidos por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

**Artículo 139.- Altura del edificio**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

**Artículo 140.- Cota de origen y referencia**

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2.- Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, se detallan en las normas de zona en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

**Artículo 141.- Altura del edificio en unidades métricas.**

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

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta - exceptuando áticos y entrecubiertas- con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

d) Altura máxima: Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

Para los edificios que se construyan en pendiente se permitirá rebasar dicha altura máxima sobre rasante en 1 m. más en los extremos. Con objeto de no sobrepasar este excedente, habrá de escalonarse el edificio midiéndose la altura máxima en el punto medio de cada uno de los tramos resultantes.

2.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambos habrán de respetarse a la vez como máximo admisible.

**Artículo 142 - Número de plantas.**

Es el número de plantas por encima de la cota de origen o referencia de la rasante, incluida la planta baja.

**Artículo 143.- Altura máxima.**

1.- Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de edificación.

2.- Cuando se establezca la altura en dos unidades uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personal, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

**Artículo 144.- Consideración de la condición de altura**

En los casos en los que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edi-

**136. artikulua.-Okupazio-koefizientea.**

1.- Okupazio-koefizientea da, okupagarria den azaleraren eta eraikigarria den partzelaren azaleraren arteko erlazioa.

2.- Okupazio-koefizientea okupazio maximo gisa zehazten da. Parametro hau eta posizio baldintzetatik sortutako beste batzuen batuketatik okupazio txikiago bat aterako balitz, hau litzateke aplikatu beharreko balioa.

**137. artikulua.-Partzelaren azalera librea.**

Eraikitzea zilegi ez den partzelaren okupazio-baldintza aplikatetik sortutako azalera da, zonako araudiak behar diren salbuespenak azaltzen baditu izan ezik.

**4.sekzioa.-Eraikinen formaren parametro eta baldintzak****138. artikulua.-Eraikuntza dimentsio maximo eta minimoa.**

Plangintzak definitutako oinplano-dimentsioak dira. Plangintza honen barruan terrenotik ateratzen den eraikuntza erregistratu behar da.

**139. artikulua.-Eraikinaren altuera.**

Eraikin baten altuera, lursailetik ateratzen den eraikin-zatiaren dimentsio bertikala da. Hau neurtzeko, unitate metrikoak edo eraikinaren solairu kopurua erabiliko dira.

**140. artikulua.-Jatorri-kota eta erreferentzi-kota.**

1.- Plangintzan definitzen da altueraren neurketan jatorri gisa balio dezan. Horretarako behe-oinaren nibelazio-kota hartuko da, hots, zero (0) kota.

2.- Jatorri- eta erreferentzi- kotak zehazteko irizpideak aplikatuko den zonako araudian azaltzen dira. Eraikuntzaren beharrak direla eta, edo kokatuta dagoen lursailaren ezaugarriak direla eta behe-oina mailakatu behar bada, altueren neurketa maila bakoitzean modu independente batez egingo da aipatutako behe-oinaren mailaketak altueraren gehiegizko aldaketa berarekin ekarri gabe.

**141. artikulua.-Eraikinaren altuera unitate metrikoetan.**

1.- Jatorri-kotatik erlantz, teilategal edo gailurrera neurtuko den unitate metrikoetan emandako eraikinaren altuera da. Hauen arabera:

a) Azken solairuko sapaia osatzen duen forjaren beheko aldearen elkargunera neurtzen dena da, atiko eta erdi estalita dauden zatiak eraikinaren fatxadarako planoekin izan ezik.

b) Altuera osoa: eraikinaren gailur altuena arte neurtutakoa.

c) Esati altuera: estaiaren ertzeko behako puntaraino neurtzen dena.

d) Altuera maximoa: plangintzak eta zonako baldintzek azaldutakoa eraikinaren altuera limite gisa.

Aldapan egindako eraikinentzat aipatutako altuera maximoa gaindi daiteke sestraren gainetik metro bat gehiago ertzetan. Hau ez gairiditzez, eraikina mailakatu beharko da, lortutako zati bakoitzaren erdiko puntuaren altuera maximoa neurtuz.

2.- Bi neurketa unitatetan, solairu kopuruan eta unitate metrikoetan altuera zehaztean, hauek era berean errespetatu beharko dira onartutako maximo gisa.

**142.artikulua.-Oin kopurua.**

Jatorri-kota edo sestra erreferentziaren (behe-oina barne) gainetik dagoen solairu kopurua.

**143.artikulua.-Altuera maximoa.**

1.- Plangintzak zehaztutakoa da eraikinen altuera limitearen balioa emateko.

2.- Erabilera eta zona unitate bitan altuera zehaztu behar denean, sestra gaineko solairuetan altuera libre minimoa, langileek maiztasunez erabiltzen duten lokaletarako, 250 zentrimetrokoa izango da.

**144.artikulua.- Altuera-baldintza kontuan hartzea.**

Altuera-baldintzetatik maximoa baino kontuan hartzen ez denean, honetara heldu gabe eraikitzea zilegi dela ulertuko da.

ficar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

#### Artículo 145.- Construcciones por encima de la altura

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales.

Se admitirán las denominadas mansardas siempre que su separación al colindante lateral sea mayor que 1 m. y no sobrepasen el 50% de la línea de fachada.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2.- Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

#### Artículo 146.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### Artículo 147.- Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

#### Artículo 148.- Planta

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la rasante de la acera o el terreno.

La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos sesenta y cinco (265) centímetros y en los cuelgues estructurales 2,10 m.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de rasante de acera o terreno, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos cuarenta (240) centímetros para la altura libre y doscientos sesenta y cinco (265) centímetros para la altura de piso.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

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

f) Bajo cubierta: planta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Hala eta guztiz ere, Udalak altuera maximorainoko eraikuntza eska dezake hiriko irudia zainduko ez balitz bestela egitean.

#### 145. artikulua.-Altuera gainditzen duten eraikuntzak.

1.- Erlaitz-neurriaren gainetik honako eraikuntza hauek onartu ahal izango dira:

a) Estalkiaren isurialdeak. Hauek ezin izango dira atera fatxadaren azken solairuaren forjatik eta gehienezko 30 gradu hirurogeitarreko malda duen patioetik.

Txapitula deiturikoak onartuko dira, ingurukoentatidagoen alboko banaketa metro bat baino gehiagokoa bada eta fatxada-lerroa %50ean igarotzen ez badute.

b) Eskailera, igogailuen txabolak, depositoak eta bestelako instalazioetako kutxen erremateak ezin izango dira erlaitzaren altueraren gainetik hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetro baino gehiagoko altuera izan.

2.- Zehazten den altuera maxima osoaren gainetik, ezin izango da eraikuntzarik onartu honako hauek izan ezik.

a) Ke, berogailu eta airearen egokitzapenerako aireztapen edo ebakuazio tximinek. Hauek Eraikuntzaren Arau Teknologikoetan emanda dauden altuerak izango dituzte edo, egon ezean, ongi eraikitakoaren zentzuak emandakoak.

#### 146. artikulua.-Pisuaren altuera.

Pisuaren altuera da, segidan diren bi solairuren forjatuen goikaldeen arteko distantzia bertikala.

#### 147. artikulua.-Pisuaren altuera librea.

Solairu batek duen bukatutako zoladuaren goikaldetik, neurketa dagokion solairuko forjaren goikaldera dagoen distantzia bertikala.

#### 148. artikulua.-Oina.

1.- Edozein jarduera burutzea posible duen erabilgarria eta estalia den edozein esparru horizontal.

2.- Arau Subsidiarioen erregulazioak ondoko oinak izango ditu kontuan eraikinean duten lekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitakoaren sabaia %50<sup>a</sup> baino gehiago espaloi edo lursailaren sestra azpitik duena ohi da.

Altuera librea ez da berrehun eta berrogei (240) zentimetro baino txikiagoa izango eta beheko pisuaren altuera berrehun eta hirurogeita bost (265) zentimetro baino txikiagoa ezta egitura-kuelgeetan 2,10 metro.

b) Erdisotoa: eraikitako azaleraren %50<sup>a</sup> baino zati handiagoak soluaren planoan espaloi-edo lursail-kotaren sestra baino txikiagoa duena eta sabaiaren planoan aipatu kotaren gainetik.

Sestra gaineko ointzat hartuak izango dira: sapaiko forjaren goikaldea, edozein puntutan, espaloi edo lursail sestratik metro batera edo distantzia handiagora dagoen erdisotoa.

Eska daitekeen altuera libre erabileraren baldintzen arabera izango da. Hain zuzen ere, altuera liberako berrehun eta berrogei (240) zentimetro eta berrehun eta hirurogeita bost (265) zentimetro pisuaren altuerarako.

c) Behekoa: eraikitako azaleraren % 50<sup>a</sup> baino gehiago eraikinaren erreferentzia-kotarekin bat egiten duena.

d) Pisua: behe-oinaren sabaiko forjaren gainetik dagoena.

Pisuko oinaren altuera libre duen balioa zehaztua izango da erabilera eta aldeak edo zoru motak duen baldintza partikularren arabera.

e) Atikoa: eraikitako azalera gainontzeko oinena baino txikiagoa duen azken oina da. Honen fatxadak eraikinaren fatxadek dituzten gainontzeko planoetatik banatuta daude

f) Estalkiaren azpikoa: azken oineko forjaren goikaldearen eta maldan dagoen estalkiaren elementu eraikitzaileen behelkadearen arteko oina da.

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

#### Artículo 149.- Patios de parcela y de Luces

Patio de parcela es la parte de parcela edificable que deberá permanecer libre de ocupación según el porcentaje de ocupación específico de cada zona de ordenanza.

Patio de luces es el espacio libre y conformado por la edificación con la finalidad de satisfacer las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de los espacios interiores que a él vierten.

#### Artículo 150.- Cuerpos salientes

Son los elementos constructivos que siendo solidarios con la edificación sobresalen por fuera de la línea de fachada de la misma. Podrán ser abiertos (balcones, etc.) o cerrados (miradores, etc.).

### CAPITULO 4.- CONDICIONES DE ESTETICA

#### Artículo 151.- Definición

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

#### Artículo 152.- Aplicación

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas y/o ámbitos de planeamiento.

#### Artículo 153.- Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías), como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### Artículo 154.- Protección de los ambientes urbanos

3.- Erabilera eta aldeko arauetan kontrakorik esaten ez bada, sestra gaineko oinetan egongo den altuera libre minimoa berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetrokoa izango da. Berezioki, pertsonak maiztasun handiz erabiltzen dituzten lokalatan.

#### 149. artikulua.-Partzela-patio eta argi-patioak.

Partzela-patio izena hartuko du okupaziorik izango ez duen partzela eraikigarriaren zatiak, betiere, ordenantza zona bakoitzaren okupatzeko portzentaia kontuan izanik.

Argi-patio izena hartuko du espazio libreak eta eraikuntzak onartutakoak, betiere, patiorantza dauden espazioen argiztapen eta aireztapenerako baldintza minimoak betetzeko helbururakin.

#### 150. artikulua.-Irteneak.

Eraikuntzarekin bat egiten duten arren, fatxadaren lerrotik atera egiten diren elementuak dira. Irekiak (balkoiak, etabar ) edo itxiak (ikustokiak. Etabar) izan daitezke.

### 4. KAPITULUA.-BALDINTZA ESTETIKOAK.

#### 151. artikulua.-Definizioa.

Baldintza estetikoak dira, eraikuntzan zein hirigintzan erabiltzen diren bestelako egintzetan ezartzen direnak. Hau guztia, hirigintza-irudian edo paisaian ahalik eta emaitza onenak izateko egin ohi da.

#### 152.artikulua.-Aplikazioa.

Baldintza estetikoak udal-lizentziatara lotuta dauden ekintza guztietan aplikatu bekarko dira.

Baldintza estetikoaren erregulazioa kapitulu honetan emango dira baita aldean arau partikularretan edota plangintza eremuatan ere.

#### 153.artikulua.-Hiri-estetika zaintzea.

1.- Hiri-estetika eta paisaia zein hauen estimazioa eta hobekuntza zaintzea Udalarik dagokio eta, beraz, hirigintza-estetika honen kontrako edozein jarduera zentzu horretan dauden irizpideen arabera izango da. Hau guztia gertatuko da taldeka edo banaka dauden eraikinekin nahiz eraiki gabe dauden sailekin.

2.- Dagoeneko eginda dauden eraikinekin eta hauen inguruarekin ahalik eta modurik egokienean bat egin dezaten eraikin berriek, kokatuko diren tokian izango duten eragina aztertuta izan dadin eskatu ahal izango da. Horretarako, dokumentu grafikoak erabilgarri suertatuko dira, hain zuzen ere, kale, plaza edo ikusgarri egongo den beste lekuetakoak.

3.- Plan Partzialek, Plan Bereziek edo Zehaztasun-ikerketek erakutsiko dute inpaktuaren azterketen bitartez, alderdi formallean unitate koherenteen kontsekuazioa. Geroago azalduko direnak, behinik behin, beteko dituen azken soluzioa justifikatu egingo da. Hau guztia, ikusgarri diren mugak ikusgai egongo diren leku bat, ikustoki ohikoena, zaindu edo eraiki behar den ikustokia, silueta bereziak, paisaiaren alderdi garrantzitsuak, zuhaitzak eta dauden eraikinak oinarri gisa duen analisi batean oinarrituta egingo da. Arestian aipatutako alderdiak:

a) Espazio irekiak (berdeguneak, bide handiak) zein itxiak (plazak, kaleak, oinezkoaren ibilbideak) bere baitan hartuko dituen espazio-egitura bat sortu.

b) Eraikinak kokatzeko eta orientatzeko irizpideen ezarpena, batez ere, bide perimetralak eta ikustoki ohikoena izaten diren lekuak kontuan hartuta.

c) Urbanizaziorako, eraikuntzarako eta lorategietarako materialen aukeraketa egokia egiteko irizpideen ezarpena.

Hartutako erabakia grafikoki jasoa izan beharko du diagrama eta plano eskematikoetan. Eskala 1/500 eta 1/2000 artekoa izango da eta idatziz ere etorkizunean egingo denaren berri laburra emango duten komentarioak ere azalduko dira.

#### 154. artikulua.- Hiri-giroak babestea.

1.- El Ayuntamiento velará por la protección de los ambientes urbanos característicos que considere oportunos.

#### Artículo 155.- Fachadas

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

#### Artículo 156.- Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### Artículo 157.- Materiales de fachada

1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estética.

2.- Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

#### Artículo 158.- Modificación de fachadas

1.- En los edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes de acuerdo a un proyecto firmado por técnico competente.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

#### Artículo 159.- Fachadas ciegas

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### Artículo 160.- Salientes y entrantes en las fachadas

1.- Se entiende por salientes todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros de fachada.

2.- En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

3.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

4.- Los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

5.- Las normas particulares de las zonas podrán imponer parámetros más restrictivos.

1.-Udalak zaindu beharreko gunetzat dituenak babestu egin-gitu.

#### 155. artikulua.-Fatxadak.

Alboetako eta atzealdeko fatxadetan erabiliko diren konposizioa eta materiala aurrealdeko fatxadaren antzekoak izango dira.

#### 156. artikulua.-Behe-oinen tratamendua.

Behe-oinetan eragina izango duten eraikinetako lanek, gainontzeko fatxadarekin bat egin beharko dute.

#### 157. artikulua.-Fatxadetako materiala.

1.- Fatxadak egiteko materialak lantegi mota eta kalitatearen arabera aukeratuko da. Hala nola, despiezea, testura eta kolorea, konposaketa eta estetika irizpideak zainduz.

2.- Fatxadetako materiala iraupen minimo bat ziurtatzen duena izango da, bai fabriketan, bai arotzian.

#### 158. artikulua.- Fatxada-aldaketak.

1.- Katalogatuta ez dauden eraikinetan, fatxadaren aldeketan ahal izango da proiektu egoki bati jarraituta. Honek, talde arkitektonikoarekin bat etorri beharko du eta baita inguruko eraikinekin ere, gainera, aditua den teknikari batek sinatuta egon beharko du.

2.- Terraza eta balkoiak itxi ahal izango dira fatxada osoaren proiektuak zehaztutakoarekin bat etortzekotan. Proiektua komunitateak edo eraikinaren jabeak aurkeztu beharko du.

3.- Anarkikoki itxidurak gertatu diren eraikinak, Udalak behartu ditzake diseinu unitario bat izango duen irtenbidea egokitzea.

4.- Dagoeneko eginak diren eraikinetan ezin izango da pertsonian edo toloak ipintzeko kanpo-egiturarik jarri.

#### 159. artikulua.- Fatxada itsuak.

Hiri-espazioaren konposizioa eta gainontzeko eraikinen kordantzia direla eta, bizitokiak diren inguruetan, fatxada itsuak ekidin egingo dira, edozelan ere, fatxadan argi naturala gorde beharko da.

#### 160. artikulua.- Fatxadetako irtenune eta sarguneak.

1.- Eraikinaren fatxadatik kanpo geratzen direnak dira irtenuneak, esate baterako, balkoiak, behatokiak, balkoi korrituak, estalitako terrazak, itxitako eskegitokiak. Honako definizio hauek betetzen dituzte:

a) Balkoia da, dagoen lekuko zoladuratik kanporantza doan forjaz edo egurrez egindako baoa. Ez da fatxadatik 100 zentimetro baino distantzia handiago batera egongo eta luzera ez da 140 zentimetro baino gehiagokoa izango. Balkoiaren esanahiak ez du zerikusirik eraikuntza-soluzioekin eta babesteko elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi korritua 140 zentimetro baino gehiagoko luzera duena da.

c) Terrazak izango dira, barrurantzako edo kanporantzako espazio itxiak eta azken hauen kasuan, aurreko ataletan zehaztutako dimentsioak gainditzen dituztenak. Barrurantzakoa galeria irekia edo solana deitu ohi da.

d) Behatokia da, dagoen lekuko zoladuratik kanporantza doan eta berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetroko zabalera baino txikiagoa duen baoa. Kanporantza doa kristalezko gorputz batetan eta oinarria ez da fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago aterako.

2.- Etxadietako patioetanez dira balkoiaz eta balkoi korrituaz gain, besterik onartuko.

3.- Barrurako terrazen sakonera ez da hauen altuera eta zabalera baino handiagoa izango.

4.- Hegalkinek ezin izango dute zonako araudiak atzeramangunerako eta mugen banaketarako zehaztutako mugak okupatu.

5.- Aldeen araudi partikularrek parametro murriztaileagoak ezarri ahal izango ditu.

**Artículo 161.- Salientes permitidos respecto a la alineación**

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

2.- La altura mínima libre sobre la rasante será de trescientos cuarenta (340) centímetros medidos entre cualquier punto de la rasante y la cara inferior de la bandeja del vuelo.

3.- En el caso de que la anchura de la calle o espacio libre público a la que de frente la fachada correspondiente sea igual o menor a seis (6) metros medidos en la perpendicular a dicha fachada, se prohibirán todo tipo de salientes o vuelos.

**Artículo 162.- Cornisas y aleros**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cinco (105) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

**Artículo 163.- Marquesinas**

Se autorizará la construcción de marquesinas en circunstancias especiales para usos colectivos.

**Artículo 164.- Portadas y escaparates**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

**Artículo 165.- Toldos**

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

**Artículo 166.- Rótulos**

Se prohíben expresamente los rótulos luminosos o de cualquier otro tipo en fachadas por encima del nivel de suelo de Planta Primera.

Los rótulos que vuelan serán perpendiculares a fachada y estarán por encima de 3 mt. sobre cada punto de la rasante. Su frecuencia no será superior a uno por cada 4,50 mt de fachada, siendo su vuelo máximo de un (1) metro.

**Artículo 167.- Vallados**

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse mediante valla o muro que deberán ajustarse a uno de estos dos casos:

a) Cierres ciegos de mampostería, o cualquier otro tipo de fábrica no pudiéndose en este caso superar en altura 1,50 mt medidos sobre la rasante del terreno.

b) Cierres transparentes, que se formalizarán con un murete ciego de altura máxima ochenta (80) centímetros y un cierre superior diáfano que no podrá rebasar la cota 2,50 m. respecto a la rasante del terreno, estéticamente acorde con el lugar a base de pantallas vegetales, verjas, etc.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá autorizar en circunstancias especiales tipo de cerramiento que vulnere los dos tipos anteriores.

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

**161. artikulua.- Lerrokadurarekiko baimendutako irtenuneak.**

Zona bakoitzaren araudiaren bestelako mugak izan ezik, baimendutako irtenuneak lerrokadurari dagokionez honako baldintza hauek beteko dituzte:

1.- Hegalkinak ondoko finketatik banatuta egongo dira gutxienez, irtenunearen luzeraren parean eta ez hirurogei (60) zentimetro baino txikiagoa.

2.- Sestraren gaineko altuera libre minimoa hirurehun eta berrogei (340) zentimetrokoa izango da, sestratren edozein puntu eta hegalkinaren behelaldeko oinarriaren artean neurtuta.

3.- Fatxadaren aurreko kalearen edo esparru libre eta publikoaren zabalera sei (6) metrokoa (fatxadaren perpendikularrean neurtuta) edo txikiagoa izanez gero, era guztietako irtenuneak edo hegalkinak debekatu egingo dira.

**162. artikulua.- Erlaizak eta teilatu-hegalak.**

Kanpoko lerrokadura gaineko erlaiza eta hegalen irtenune maximoa ez da ehun eta bost (105) zentimetro baino gehiagokoa izango, zona bakoitzeko araudiaren muga handiagoak egotekotan izan ezik.

**163. artikulua.- Markesinak.**

Markesinak erabili ahal izango dira egoera berezietan talde-lanetarako.

**164. artikulua.- Portadak eta erakuslehoiak.**

Behe-oinetan ezin izango da kanpoko lerrokadura gainditu hamabost (15) zentimetro baino gehiago duten irtenuneekin, hots, dendetako, atarietako edo beste edozein elementutako dekorazio erekin. Hirurogeita hamar (70) zentimetroko zabalera baino gutxiago duten espaloietan ez da inolako irtenunerik baimenduko.

**165. artikulua.- Toldoak.**

Toldo mugikorrek kokatuta egongo dira, hauen puntu guztietan, egiturakoak barne, espaloien sestra gaineko berrehun eta hogeta bost (225) zentimetroko altuera minimora. Irtenunea, kanpo-lerrokadurari dagokionez, ezin izango da espaloien zabalera baino handiagoa izan hirurogei (60) zentimetro kenduta. Ez du hiru (3) metro baino gehiago izango eta inguruan diren zuhaitzak errespetatuz, betiere.

**166.artikulua.-Errotuluak.**

Espreski debekatuta daude argidun errotuluak zein beste edozein motatakoak lehen-oinaren gaineko maila batetan.

Hegalkinak diren errotuluak perpendikularrak izango dira fatxadarekin eta sestra puntu bakoitzetik 3 metrora egongo dira. Metro eta erdiko errotulu bat egongo da eta ez hurbilago; hegalkina gehienez metro batekoa (1) izango da.

**167.artikulua.-Itxierak.**

1.- Udalak dituen orube zein lursailak,lerrokadura ofizialean egongo diren itxidura iraunkorrak izango dituzte. Bi (2) eta hiru (3) metro inguruko altuera izango dute eta egonkortasuna eta iraupena ziurtatuko duten materialez eginak izana izango dira.

2.- Partzelak itxi ahal izango dira hesi edo horma bidez, baina honako bi egoera hauetako batekin bat etorritz:

a) Harri-hormetako itxidura itsuak edo beste edozein lantegi, baina azken kasu honetan ezin izango da lursailaren sestra gainetik neurtutako 1,50 metro baino gehiago izan.

b) Horma itsu batez egindako itxidura gardenak. Horma honek larogei (80) zentimetroko altuera maximoa izango du eta lursailaren sestratik 2,50 metroko kota gaindituko ez duen goi-itxidura argia ere bai. Estetikoki, inguruarekin bat datozen landare-dekorazioak, hesiak, etabar egongo dira.

Salbuespentzat hartzen dira.isolatuta dauden eraikinak eta kokatuta dauden lekua dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenak, hauek eraikinaren beharren arabera itxidura izango dute.

Edozein modutan ere, Udalak aurreko bi kasuak hausten dituen bestelako itxidura motak onar ditzake egoera berezietan.

3.- Ez da inolaz ere onartuko pertsona eta animalien kaltea suposa dezakeen itxiduretarako errematerik.

4.- En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con alambre de espino de 1 metro de altura máximo salvo en los supuestos señalados en el último párrafo del apartado 2 de este artículo.

#### Artículo 168.- Protección del arbolado

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### Artículo 169.- Consideración del entorno

1.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3.- El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción.

#### Artículo 170.- Ajardinamiento de espacios privados

Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería.

### CAPITULO 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

#### Artículo 171.- Definición

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### Artículo 172.- Aplicación

a) Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación y reforma.

b) Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el art. 22 de estas Normas.

4.- Hiritargarria ez den lursailean soilik baimenduko dira finken itxidurarakometro 1eko altuera maximoa duen arantzadun alanbrea. Salbuespena izango dira artikuluko honen 2.ataleko azken paragrafoan azaldutako hiru egoera posibleak.

#### 168.artikulua.-Zuhaitzen babespena.

1.-Espazio publikoan diren zuhaitzak, ingurua berdegune edo atsedenerako espazio gisa kalifikatua izan ez bada ere, zaindu eta babestu beharko da. Zuhaitzen bat ezinbestean kendu beharko balitz, gazteenak eta txikiak izan daitezten saiatu beharko da.

2.- Bide publikoetan galdutako zuhaitzak berehala ordezkatu beharko da.

3.- Bide publikoekin mugan dauden derrigorrezko atzeraemanguneen zerrendetan, landare espezieen landaketa nahitaezkoa izango da, lehentasuna izango dute zuhaitz-espezieak eta kontuan izan gabe eraikinak izango duen erabilera; ez bada atzeraemangune osoa ibilgailuentzako edo eraikinen sarrerakoa hartua izan dela.

4.- Egun diren patio edo espazio libreak, publiko zein partikularrak, lorategiak badituzte, landatutakoak zaindu eta mantendu beharko dira norberaren zatia zein den aintzat hartu barik.

5.- Lanen batek zuhaitzen bat, publiko nahiz pribatu, kaltetu dezakenean, dagokion lizentzia-eskaeran azalduko da aurkeztuko diren plano topografikoetan egun duen kokapena azalduz. Kasu hauetan, eskatu eta ziurtatu egingo da lanek dirauten bitartean, gutxienez ehun eta larogei zentimetroko altuera duten zuhaitzak estaldura gogor eta apropos batekin babestuko direla kalte edo narriadurarik paira ez dezaten.

6.- Bide publikoetako zuhaitzen aldaketa egitea beharrezkoa denean narriadura edo bestelako arrazoiren bat dela kausa egon direnak desagertu egin direlako, ordezkapena derrigorrezkoa izango da galeraren eragilearentzako egon daitezkeen isunak kaltetu gabe. Ordezkapena espezie eta tamaina berdinekoekin egingo da, bestela, iladan edo zuhaitz-taldean nagusitzen den espeziearekin.

#### 169.artikulua.-Ingurugiroa kontuan hartzea.

1.- Eraikuntza berriko lanak proiektatu beharko dira kontuan hartuz lursailaren topografia, dagoen landaretza, lursailaren posizioa erlaiz, mugarri edo bestelako ikus-elementuekiko; eraikuntzak dagoen inguruan eta zonako perfilean, inguruan duen proiektatutako eraikuntzaren ikus-inpaktua, inguruko finken eraikuntzan eguzkia izateko eta aireztapenerako eragina, eta bide publikoan, honekin dagoen erlazioa; soluzio formalaren egokitzapena tipologiari eta aldearen materialeei, eta hiritar munduan integratzeko gainontzeko parametro mugagarriak.

2.- Udalak dokumentazioa lizentzia eskaerarekin batera sardadin eska dezake. Lizentzia eskaera egun den bistaretze eta paisaiaren azterketa da, baita proiektatutako eraikuntzaren kokapenari etorkizunean egokituko zaionarena ere.

3.- Era berean, Udalak eraikinean disposizioa eta orientazioa zehazteko irizpideak eman ditzake, betiere, dagokion neurrian.

#### 170.artikulua.-Espazio pribatuetan lorategiak jartzea.

Partzeletan jarriko diren lorategi pribatuek lorazaintza zerbitzua izan beharko dute.

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

#### 171. artikulua.- Definizioa.

Eraikuntzaren kalitate eta higiena baldintzak dira, eraikuntzaren egokitasuna eta pertsonen lokalak erabiltzean izan beharreko osasungarritasuna ziurtatzeko ezartzen direnak.

#### 172. artikulua.- Aplikazioa.

a) Kalitate eta higiena baldintzak berri egingo diren, berre-raikiko diren eta berriztuko diren lanetan aplikatuko dira.

b) Gainontzeko eraikuntza-lanetan ere aplikagarriak izango dira Arau hauen 22.artikuluaren zehazten den garrantziaren arabera.

c) Para el resto de intervenciones, establecidas en dicho artículo, serán complementarias las condiciones marcadas por el Decreto 214/1996 de Gobierno Vasco sobre Rehabilitación del Patrimonio.

Artículo 173.- Condiciones generales para el Uso Residencial

#### 1.- Vivienda Mínima

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas, un baño con inodoro, lavabo y ducha y tendedero, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

#### 2.- Superficie mínima de vivienda

a) No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados, exceptuadas las viviendas afectadas por el Decreto 189/1990 de Gobierno Vasco que permite llegar a treinta y tres (33) metros cuadrados.

b) La superficie útil se computará de la forma descrita en las condiciones generales (art. 138).

#### 3.- Altura libre de pisos

La altura libre mínima de una vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros en estancias y de doscientos veinte (220) en aseos, baños, vestíbulos y pasillos.

#### 4.- Dimensiones mínimas de habitaciones

a) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorios de dos camas, ocho (8) metros cuadrados.

Dormitorios de una sola cama, seis (6) metros cuadrados.

Cuarto de estar-comedor, catorce (14) metros cuadrados.

Cocina, seis (6) metros cuadrados.

Baño, dos (2) metros cuadrados.

Vestíbulo, uno cuarenta (1,40) metros cuadrados.

b) La anchura mínima de pasillo será de ochenta y cinco (85) centímetros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, cuya anchura se elevará a ciento diez (1,10) centímetros.

c) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas, estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de la humedad del suelo.

#### 5.- Distribución

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina si solo existiere uno. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por un espacio con doble puerta.

#### 6.- Orientación de las habitaciones

En cuanto a la orientación de las habitaciones, salvo casos especiales, debidamente justificados, se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur o hacia la más favorable de la localidad y de los terrenos de que se trate, el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del Sur y del Este.

#### 7.- Ventilación e Iluminación

a) Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá iluminación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta, siendo la ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de la iluminación.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, el hueco entre ésta y aquélla será el doble de los fijados anteriormente para iluminación y ventilación de locales.

b) En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica, que ofrezca las garantías suficientes de todo tipo para mantener un correcto funcionamiento.

c) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre cubierta del edificio.

En las cocinas incorporadas al comedor, se dispondrá además de un sistema de ventilación que garantice dos renovaciones por hora.

c) Aipatu artikuluan azaltzen diren gainontzeko lanetarako, osagarriak izango dira 214/1995 Eusko Jaurlaritzaren Dekretuan, Ondarearen Birgaitzeari buruzkoan, zehaztutako baldintzak.

173.artikulua.-Etxebizitza-erabilerarako baldintza orokorrak.

#### 1.- Gutxieneko etxebizitza.

Familia-etxebizitzek izan beharko dute, gutxienez, sukaldea, jangela, bi ohedun logela, konketa, duxta eta komuna duen bainu-gela eta eskegitokia. Kontuan hartu beharko da beti, etxebizitzak duen tamainuaren eta bizi direnen kopuru eta sexuaren arteko erlazioa.

#### 2.- Etxebizitzaren azalera minimoa.

a) Ezin izango da berrogei (40) metro karratu erabilgarri baino gutxiago duen etxerik egon, Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuari dagozkion hogeta hamahiru (33) metro karratudun etxebizitzak salbu.

b) Erabilgarria den azalera baldintza orokorretan (138.art.) zehaztu moduan neurtuko da.

#### 3.- Pisuen altuera librea.

Etxebizitza baten altuera libre minimoa berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetrokoa izango da geletan eta berrehun eta hogeikoa (220) bainu-gela, komuna, atari eta korridoreetan.

#### 4.- Logelen dimentsio minimoak.

a) Logelen neurriak honako hauek izango dira:

Bi ohedun logelak, zortzi (8) metro karratu.

Ohe bakardun logelak, sei (6) metro karratu.

Egongela-jangela, hamalau (14) metro karratu.

Sukaldea, sei (6) metro karratu.

Bainu-gela, bi (2) metro karratu.

Ataria, metro karratu bat eta berrogei zentimetro (1,40).

b) Korridorearen zabalera minimoa larogeita bost (85) zentimetrokoa izango da, etxebizitzaren sarrerari dagokion lekuan izan ezik; honen zabalera ehun eta hamar (1,10) zentimetrotara igoko da.

c) Etxebizitzak izango diren etxeen beheko pisuak lursailetik bananduta egongo dira; bai lurraren hezetasunetik babesteko izango den aire-kamara baten bidez, bai kapa iragazkaitza baten bitartez.

#### 5.- Antolamendua.

Komun bakarra balego, ezin izango da honetara logeletatik edo sukaldetik sartu. Sarrera jangelan egotekotan, gela bien arteko banaketa ate bikoitzak eman beharko du.

#### 6.- Logelen orientazioa.

Logelak hegoalderantz edo herriko eta lursaileko alderik onenatarantz orientatuko dira, ahalik eta logela gehien egon beharko du hegoalde eta ekialdera begira, betiere, ondo justifikatutako kasu berezietan izan ezik

#### 7.- Aireztapena eta argitasuna.

a) Egunez nahiz gaez bizitzeko den edozein gelak kalerako argitasun zuzena izango du 1/10eko azalera baino txikiagoa ez duen tarte baten bidez. Aireztapena ez da argitasun-azaleraren 1/3 baino txikiagoa izango.

Gela galeria batek aireztatzen duenean, bien arteko tarte aurretiaz lokalen argitasun eta aireztapenerako emandakoen bikoitza izango da.

b) Fatxada edo patiotik aireztatuta ez dauden bainu-geletan, lehen azaldutako baldintzen arabera, derrigortutako aireztapen-bide homologatua ezarriko ba, independente edo kolektiboa. Honek funtzionamendu egokirako edozein motatako garrantia nahikoa eman beharko du.

c) Sukaldeen errektuntza keak estalkiaren gainetik kanporatzeko bideak izango dituzte.

Jangelarekin bat egiten duten sukaldeetan, esandakoaz gain, orduko bi eraberritze ziurtatzen dituen aireztapen sistema izango beharko da.



d) Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

e) Los camarotes podrán tener ventilación e iluminación por medio de huecos de dimensiones máximas de 0,40/0,40 m (un hueco por pieza, pudiéndose colocar otros en los pasillos o zonas de distribución comunes), que habrán de situarse ordenadamente sobre la cubierta.

#### 8.- Patios

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a estancias habitables serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo radio no sea inferior a 1/6 de la altura del patio (H). La dimensión mínima admisible en patio y patinillos es de tres (3) metros.

La superficie mínima será según lo que sigue:

- En el caso de que ventilen e iluminen dormitorios  $S = H^2/8$  con un diámetro inscrito de 0,30 H

- En el caso de que ventilen e iluminen cocinas  $S = H^2/10$  con un diámetro inscrito de 0,20 H

- En el caso de que no ventilen e iluminen las anteriores  $S = H^2/20$  con un diámetro inscrito de 0,15 H

#### 9.- Escaleras

a) Todas las plantas del edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de 0,90 mt de altura.

b) Las anchuras libres mínimas de escaleras serán las siguientes:

- Casas de una sola vivienda 0,90 mt

- Casas de cinco viviendas 1,00 mt

- Casas de diez viviendas 1,10 mt

- Por cada cuatro viviendas más, se aumentará el ancho de la escalera en 5 cm.

c) La iluminación de la escalera por medio de lucernario en los techos sólo será permitida en los edificios que tengan como máximo B+3 plantas y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de escaleras, con un ojo de escaleras de 1,10 mt de diámetro.

d) En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Podrán situarse como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera, con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad vez y media esta dimensión.

- El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.

e) La altura mínima de escalera en todos sus puntos será de 2,20 mt, con una anchura mínima de caja de escaleras de 2,20 mt.

f) La altura máxima de tabicas será de 18,5 cm siendo la huecilla mínima de 28 cm, y no permitiéndose además más de 16 peldaños en un tamo único.

g) La altura mínima de barandilla será de 0,95 mt medida en el punto más desfavorable del escalón, siendo la distancia mínima entre balaustres de 12 cm.

h) Los descansillos tendrán igual anchura que las escaleras y de 1,30 mínimo en el caso de que abran dos puertas de vivienda a éstos, incrementándose a 1,50 mt en el caso de 3 viviendas o más al mismo descansillo.

i) En el caso de ascensores que dispongan de apertura semiautomática, los descansillos serán de 1,80 mt y de 1,30 en el caso de apertura totalmente automática.

#### 10.- Portales

a) La anchura de los portales deberá ser como mínimo el doble de la anchura que corresponda a la escalera y nunca inferior a 2,20 mt. Esta dimensión mínima se mantendrá desde el acceso hasta el arranque de la escalera general o el ascensor.

d) Lehentasuna izango dute, posible denean, etxebizitzaren aireztapen gurutzatua baimenduko duten diseinu arkitektonikoa duten soluzioek.

e) Ganbaretan aireztapena eta argitasuna egon daiteke 0,40/0,40 metroko dimentsio maximoa duten tarteen bitartez, hauek estalkiaren gainetik ordenean jarri beharko dira. Tarte bat egongo da gelako, baina beste batzuk jarri ahal izango dira komuak diren distribuzio zonetan.

#### 8.- Patioak

Bizitzeko diren geletara argia eta aireztapena sartzen uzten duten patio eta patiniloak irekiak izango dira beti; estali gabe zoru iragazkaitzarekin eta hustubide egokiarekin, euri-uren bilketarekin, hustubide eta sifoi isolatzailea. Patioek izan beharreko forma eta tamaina patioak duen altueraren 1/6 baino txikiagoa izango ez den erradiodun zirkunferentzia bat egiteko modukoa izango da (H). Patio eta patiniloetan onartutako tamaina minimoa hiru (3) metrokoa da.

Azalera minimoa honen araberako izango da:

$S=H^2/8$  logelak aireztatu eta argizatzen badira 0,30 H diametroarekin.

$S=H^2/10$  sukaldeak aireztatu eta argizatzean 0,20 H diametroarekin.

Aurreko  $S=H^2/20$  horiek 0,15 H diametroarekin aireztatu eta argizatu ezean.

#### 9.- Eskailerak

a) Eraikineko solairu guztiak gutxienez 0,90 metroko altuera duen eskailera batek lotuko ditu.

b) Eskaileren zabalera libre minimoak izango dira:

- Etxebizitza bakarreko etxeak 0,90 mt.

- Bost etxebizitzadun etxeak 1,00 mt.

- Hamar etxebizitzadun etxeak 1,10 mt.

- Lau etxebizitza gehitzen den bakoitzeko, eskaileren zabalera 5 zm handituko da.

c) Sabaietan den argizulo bidez argiztatutako eskailerak soilik onartuko dira gehienez B+3 solairu duten eraikinetan. Eskaileretako kutxak duen azaleraren 2/3 bezalako azalera edo handiagoa izan beharko du eta 1,10 metroko diametroa duen eskaileretako lehiorekin.

d) Eskaileren aireztapena eta argiztapena lehioren bitartez gertatzen bada, hauek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Gehienez eskaileren segidan doan toki baten amaieran kokatu ahal izango dira. Toki honek eskaileren zabalera edo gehiago eduki beharko du eta sakoneran neurri hau aldi bat eta erdi gehiago.

- Tarteko kanpoaldearekin emango du zuzenean eta ez du espazio pribatuetatik zerbitzua oztopatuko duen sarbiderik izango.

e) Eskaileren altuera minimoa puntu guztietan 2,20 metrokoa izango da eta eskaileren kutxak 2,20 metroko zabalera minimoa.

f) Tabiken altuera maximoa 18,5 metrokoa izango da eta mailagaina 28 zentimetrotakoa. Ez da 16 maila baino gehiago egongo zati bakoitzean.

g) Barandaren altuera minimoa 0,95 metrokoa izango da eta eskailera-mailaren alderik txarrean neurtuko da. Balaustren arteko distantzia minimoa 12 zentimetrotakoa izango da.

h) Eskailburuek eskaileren zabalera bera izango dute eta gutxienez 1,30 metrokoa hauetara bi etxebizitzaren atek zabalaren badira. Hiru etxebizitza edo gehiago izatekotan, eskailburua 1,50 metrokoa izango da.

i) Irekiera erdiautomatikoa duten igogailuen kasuan, eskailburuak 1,80 metrokoak izango dira eta 1,30ekoa irekiera erabat automatikoa denean.

#### 10.- Atariak

a) Atarien zabalera gutxienez eskailerari dagokion zabalerraren bikoitza izango da eta sekula ez 2,20 mt. baino txikiagoa. Neurri minimo hau egongo da sarreratik eskailera hasten den lekuraino edo igogailuraino.

b) El acceso al ascensor, si lo hubiere, será mediante rampa y/o escalera con un máximo de tres (3) peldaños.

c) La altura mínima del portal será de 2,50 mt.

#### 11.- Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas. Toda vivienda de más de 1 dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta, de al menos 2 m<sup>2</sup> destinados a este fin oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas.

#### 12.- Servicios Comunes

Todas las superficies necesarias para las acometidas de instalaciones se ubicarán en el interior del portal de cada edificio.

En cada portal se habilitará un espacio para guardería de bicis, coches de niño, etc, con una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> hasta 10 viviendas y a partir de este número 1 m<sup>2</sup> más por cada 4 o fracción.

#### 13.- Posición de la vivienda

Todas las viviendas serán exteriores y a todos los efectos tendrán la consideración de vivienda exterior las que dispongan de un hueco a la vía pública o espacio libre público. En ningún caso se situará el uso residencial en planta sótano o semisótano.

#### 14.- Decreto 214/1996 de Rehabilitación del Patrimonio:

En los casos de intervenciones con mantenimiento de la edificación contenidos en el Decreto 214/96 de G.V. de Rehabilitación del Patrimonio, deberán ajustarse a las determinaciones del mismo.

#### Artículo 174.- Condiciones generales del Uso Terciario

##### 1.- Condiciones comunes a los usos terciarios:

a) Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

b) El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico u otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantea.

c) Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

d) En ningún caso se autoriza localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos para el uso terciario.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente dedicados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

La altura mínima del uso terciario, en edificio de nueva planta, será en cualquier caso de 2,80 mt en plantas bajas y de 2,50 mt en plantas piso.

#### 2.- Condiciones del uso de oficinas

a) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta 200 m<sup>2</sup>, dos retretes y dos lavabos. Para cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

b) Igogailua egonez gero, sarbidea aldapa edo eskailera bidez egingo da, azken honek, gehien jota, hiru (3) maila izango ditu.

c) Atariaren altuera minimoa 2,50 metrokoa izango da.

#### 11.- Eskegitokia.

Etxebizitza orok izango du arropa kanpora eskegitzeko aukera, bai eskegitoki indibualean, bai komunitateak eskeinitako zerbitzuren batetan etxebizitza kolektiboan kasuan. Logela bat baino gehiago duten etxebizitza guztiek eskegitoki estalia eta irekia izango den esparru bat edukiko dute. Gutxienez 2 metro izango ditu eta ez da bide publikoetatik ikusiko. Ixteko pertsianak edo saretak izan ditzake ahal dela finkoak.

#### 12.- Zerbitzu komunak.

Instalazioen hartune beharrezko guztiak eraikin bakoitzaren atarian kokatuko dira.

Atari bakoitzean txirrindulak, umeen kotxeak, etabar gordezko esparru bat egongo da. Honek gutxienez 5 metro karratuko tamaina izango du 10 etxebizitza bitarteko eraikinetan; 4 gehitzen diren bakoitzeko metro karratu bat gehiago.

#### 13.- Etxebizitzaren kokalekua.

Etxebizitza guztiak kanpokoak izango dira eta berdin hartuko dira kanpora tarte bat duten etxebizitzak ere. Bizitokia ez da inolaz ere soto edo erdisotoan kokatuko.

#### 14.- 214/1996 Dekretua, Ondarearen Birgaitzeari buruzkoa.

Eusko Jaurlaritzaren 214/96 Dekretuan, Ondarearen Birgaitzeari buruzkoan, diren eraikuntza zaindu beharra duten lanen kasuan, dekretuan zehazten dena bete beharko dute.

#### 174. artikulua.- Erabilera tertziariorako baldintza orokorrak.

##### 1.- Erabilera tertziarioen komunak diren baldintzak.

a) Erabilera tertziarioetarako diren lokalek indarrean diren xedapen sektorialak bete beharko dituzte kasu bakoitzean. Hauek, duten jardueraren berri eman behar dute herri mailakoa, elkartekoa zein estatukoa izanda ere.

b) Udalak erabilera tertziarioetarako lokalak ezartzeko baimena uka dezake. Hau gerta daiteke finka edo partzelaren neurriagatik, jendetza-aurkikuspena, sarbideen tamaina, trafikoa edo bestelako hiri-ezaugarriak direla eta komenigarri ikusten denan, ez bada, posible izatekotan, kasu bakoitzaren egoera zuzentzeko konponbideak hartzen direla.

c) Instalazio tertziarioek bat egin beharko dute Establezimenduen legearekin. Herriko egoera berezietara moldatu ahal izango da dagokion Ordenantzaren bitartez.

d) Ez da inolaz ere baimenduko erabilera tertziarioetarako soto edo erdisotoetan kokalekua izatea.

Lehenengo kasuan, aireztapen eta argiztapenerako tarteek izan beharrezkoazalera ez da lokalak duenaren hamarren bat baino txikiagoa izango. Salbuespena izango dira biltoki, trasteleku eta korridore izaera duten lokalak.

Bigarren kasuan, argiztapena eta airea egokitzeko instalazioen berri zehatzaren aurkezpena eskatuko da. Udalak oneritza eman beharko du eta lokala ireki baino lehen edo beste edozein momentutan berrikusi egingo dira. Berrikusketen emaitzak zuzenak izan ezean edo funtzionamendua okerra balitz, zuzentzeko bitartekorik jartzen ez bada, Udalak lokala erabat edo partzialki itxi ahal izango du.

Erabilera tertziarioaren altuera minimoa, solairu berriko eraikinean, 2,80 metrokoa izango da beheko solairuetan eta 2,50 metrokoa gainontzekoetan.

#### 2.- Bulegoak erabiltzeko baldintzak.

a) Bulegoak diren lokalek honako zerbitzu hauek izango dituzte:

200 metro karratu bitartean, komun bi eta konketa bi. 100 metro karratu gehiago edo frakzioko beste komun eta konketa bat.

- En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

- Los retretes no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de aislamiento.

b) Se podrán colocar oficinas, en planta baja y planta primera y con una superficie no mayor de 200 m<sup>2</sup>. En plantas superiores se admiten despachos profesionales ligados a vivienda, siempre que la zona dedicada al uso terciario no supere el 40% de la vivienda y sea inferior en cualquier caso a 75 m<sup>2</sup>.

c) Las oficinas situadas en planta baja contarán con acceso desde vía pública.

d) Los locales de oficinas situados en planta baja o conjuntamente en planta baja y primera, podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquellos sean indivisibles de la planta baja.

e) Las escaleras de comunicación entre sótano, semisótano, planta baja y primera, tendrán una anchura mínima de 1 mt, y de 1,20 mt si tienen acceso a público, siempre que no superen los 200 m<sup>2</sup> útiles de planta a comunicar.

3.- Condiciones de uso comercial alimentario y no alimentario

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, un retrete y un lavabo.

b) Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras u otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de planta inferior. Por lo menos el 10% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 12 m<sup>2</sup>, siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio.

c) El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial.

d) Se situarán en planta bja y sótano con las condiciones anteriores.

4.- Condiciones de uso pormenorizado de hostelería

a) Los establecimientos comprendidos dentro de este uso pormenorizado deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD 2816/82 de 27 de agosto) así como la Norma Básica de la Edificación para la Protección contra Incendios (NBE-CPI/96).

b) En particular el Ayuntamiento de Iruña de Oca podrá dictar Ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes Normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones y otras molestias.

c) Todos los locales clasificados como establecimientos públicos, dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros con vestíbulo de acceso en cada uno de ellos.

d) Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup> dos lavabos y dos retretes; a partir de esta superficie y por cada 100 m<sup>2</sup> suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

e) La localización del uso hostelero será en planta baja y excepcionalmente en planta primera, unida a la baja.

5.- Condiciones del uso del hospedaje

a) No sea admiten alojamientos hosteleros en plantas sótano o semisótano. Tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones o almacenaje o auxiliares.

b) Se admite su Situación en planta Baja y pisos

c) Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 m<sup>2</sup>, deberán contar con acceso

- Edozein kasutan ere, banatuta jarriko dira emakumezkoenak eta gizonezkoenak.

- Komunak ezin izango dira zuzenean gainontzeko lokalekin komunikatuta egon, horretarako banatzeko atari bat egongo da.

b) Behe-oinan eta lehenengoan bulegoak jarria ahal izango dira 200 metro karratu baino azalera handiagoa izan barik. Gora-goko solairueta etxebizitzekin lotutako despatxu profesionalak onartzen dira erabilera tertziariorako aldeak etxebizitzaren %40 a baino gehiago betetzen ez badu eta 75 metro karratu baino handiagoa ez bada.

c) Behe-oinetan kokatutako bulegoetarako sarrera bide publikoetara emango du zuzenean.

d) Behe-oinan edo batera behe-oinan eta lehenengoan kokatutako bulegoak, sotoa edo erdisotoa erabili ahal izango dute biltoki gisa, instalazioetarako edo bestelako erabileretarako hauek behe-oinetik banatuta ez badaude.

e) Soto, erdisoto, behe-oina eta lehenengoa komunikatzeko eskailerek metro bateko zabalera minimoa izango dute eta 1,20 metrokoa publikorako sarbidea badute, betiere, komunikatzeko oina 200 metro karratu baino handiagoa ez bada.

3.- Elikagai-komertzio eta bestelakoentzako baldintzak.

a) Lokalek honako zerbitzu sanitarioak edukiko dituzte:

- 100 metro karratu bitartekoetan, komun eta konketa bana.

- 200 metro karratu edo frakzioa gehitzen den bakoitzeko beste komun eta konketa bana.

b) Lehenengo sotoan kokatuko diren behe-lokalak ezin izango dira goitik segidan duten lokaletik bananduta egon.. Honekin bat egingo dute eskailera edo beste tarteren baten bidez. Baldintza honetarako kontaktu aldea izango da, behe-oinaren azalarekin bat egiten duen proiektzio bertikala, hain zuzen ere, goiko solairueren azalerek duen proiektzioa. Kontaktuko aldearen %10 a solairu bien arteko irekiera izango da. Gutxienez irekiera baten azalera ez da 12 metro karratu baino txikiagoa izango, betiere, neurri honek beharrezkoa denaren %15 a baino gehiago ez bada.

c) Kaletik egongo den sarbidea etxebizitzari dagokionarentik aparte egongo da

d) Lehen aipatutako baldintzekin kokatuko dira behe-oin eta sotoan.

4.- Ostalaritzarako erabilera xehatuaren baldintzak.

a) Erabilera xehatu honetan dauden establezimenduek bete beharko dute Ikusizun Publiko eta Jolas-jardueretarako Poliziarren Arautegi Orokorra (abuztuaren 27ko 2816/82 ED) baita Suteen aurkako Babeserako Eraikuntzaren Oinarrizko Araua (EOA CPL/96).

b) Iruña Okako Udalak dauden ordenantzen osagarriak eman ahal izango ditu baita Arau hauena ere. Honako hauek osatuko dira: ingurune-, banaketa-, higiene-, aireztapen-baldintzak eta baita sute, zarata, bibrazio eta bestelako eragozpenen kontrako babeserako eta segurtasunerako arau zehatzak.

c) Establezimendu publikoak diren lokal guztiek zerbitzu sanitarioak izango dituzte, alde batetik emakumezkoentzat eta bestetik gizonezkoentzat sarbiderako atari banarekin.

d) Gisa honetako lokalek honako zerbitzu sanitario hauek izango dituzte: 200 metro karratuko konketa eta komun bina; hemendik aurrera eta 100 metro karratu gehiagoko beste konketa eta komun bana. Gizonezkoen komunean komun beste pixatoki jarriko da gutxienez.

e) Ostalaritza-erabilerarako lokala behe-oinan egongo da eta salbuespen gisa behe-oinarekin lotuta dagoen lehenengo solairuan.

5.- Ostatu-erabileraren baldintzak.

a) Ez dira ostatuak onartuko soto edo erdisotoetan. Hauetan biltoki edo instalaziorako guneak baino ez dira onartuko.

b) Onartu egingo ditra beh-oin edo gainontzeko pisuetan.

c) 150 metro karratu baino gehiago duten hotel edo egoitzek sarbidea izan beharko dute kaletik eta inguruko eraikinekin bat

desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudiera coexistir.

d) Las condiciones generales de dimensiones y de salubridad de las habitaciones y de los cuartos de baño y aseos, serán las establecidas en el uso residencial. Los servicios comunes como estancias, cocinas, comedor, etc, se regularán conforme a las condiciones a cumplir en el uso pormenorizado de establecimientos públicos determinados por la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 175.- Condiciones generales del uso de Equipamiento

a) Las instalaciones destinadas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados, así como las NBE.

b) Se permitirán los usos de equipamiento en, Situación 1, en planta baja y primera, conectados entre ellos mediante elementos de unión independientes del uso residencial y conforme a su normativa sectorial, permitiéndose la utilización de plantas sótano y semisótano para instalaciones o almacenaje. La altura libre mínima en estos casos será de 2,70 mt.

c) Se permitirán los usos de equipamiento, en pisos según casos. La altura libre mínima será en este caso en cualquier planta de 3 mt.

Artículo 176.- Condiciones generales del uso productivo:

### 1.- Condiciones de la edificación

a) Las edificaciones cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes, así como el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

b) Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de tres metros cuadrados y diez metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Las superficies iluminantes serán naturales y alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local, con intensidad de iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 30 a 50 m<sup>3</sup>de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad.

c) La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 mt.

### 2.- Condiciones de las instalaciones:

a) Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico competente. Su emplazamiento y anclaje tendrán en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales del resto del edificio.

b) En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego y explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire público.

c) Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

### 3.- Condiciones ambientales:

a) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

b) Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad, con las condiciones que es establezcan.

c) Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera deter-

egin lezaketenetatik aparte egongo diren komunikazio bertikalak.

d) Logela eta bainu-gela eta komunen tamaina eta osasun-egoera bizitoki-erabileran zehaztutakoak izango dira. Zerbitzu komunak diren egongela, sukalde, jangela, etabarren kasuan, establezimendu publikoen erabilera zehaztuz bete beharreko baldintzek arautuko dute; hauek aplikatu beharreko arategian zehazten dira.

175. artikulua.- Ekipamendu-erabilerarako baldintza orokorrak.

a) Ekipamendu-erabilerarako instalazioek indarrean diren erabilera zehazten zein NBCen inguruko xedapenak bete behariko dituzte.

b) Ekipamendu-erabilerak baimenduko dira, 1.Egoera, behe-oinan eta lehenengoan, hauen arteko lotura bizitoki-erabileretatik independenteak diren elkartzeko unitateen bidez. Arautegi sektorialarekin bat etorriko da eta soto eta erdisotoen erabilera baimenduko da instalazio eta biltoki rako. Kasu hauetan altuera libre minimoa 2,70 metrokoa izango da.

c) Ekipamendu-erabilerak baimenduko dira, pisuetan kasuen arabera. Altuera libre minimoa kasu honetan 3 metroko edozein pisutan izango da.

176. artikulua.- Erabilera produktiborako baldintza orokorrak.

### 1.- Eraikuntzaren baldintzak.

a) Eraikuntzek indarrean diren xedapen sektorialak beteko dituzte, baita jarduera eragozgarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen Araudia ere.

b) Industri-jarduerarako lokalek aurrikusitako lanpostu bakoitzeko hiru metro karratu eta hamar metro kubiko izan behariko dute. Argitzeko esparruak naturalak izango dira eta gutxienez lokalaren 1/6 ra helduko dira; lan bakoitzerako araututa dagoen larrialditaerako argiztapen intentsitatea gordeko da. Lokalaren aireztapena eraberritzearen bidetik emango da, naturala edo behartua. Atmosferatik 6/10 aldiz orduko hartuko da, horrela pertsona/orduko 30-50 metro kubiko lortuko da jardueraren arabera.

c) Ekoizpenerako guneen altuera libre minimoa 3 metrokoa izango da.

### 2.- Instalazioen baldintzak.

a) Indarrean dagoen araudia beteko dute: indarra, argiteria, galdarak eta presio-ontziak, motorrak eta industri-establezimenduen makinek. Hauek guztiak tekniko aditu baten ardurapean jarriko dira. Kokapenak eta ainguraketak kontuan hartuko dute instalazioaren soinuaren eta bibrazioen kontrako tratamendu egokia, horrela eraikinaren egitura-elementuetan perturbaziorik transmitituko.

b) Ekoizpen edo biltegi prozesuetan materiale sukoi edo lehegarriak manipulatzeko diren kasu guztietan, sua edo eztanda egoteko aukerak murrizteko segurtasun sistema egokiak jarriko dira, baita horrelakorik gertatzekotan kontra egitekoak ere. Ezin izango da kalean material edo honadakinik erre.

c) Edozein ekoizpen edo biltegiratze prozesuk ezin izango du errediazio arriskutsu edo perturbazio elektrikorik emititu. Hauek ez dute perturbazioa sortu ez duten beste edozein ekipa edo makinaren funtzionamendua oztopatuko.

### 3.-Ingurugiro-baldintzak.

a) Ez da onartuko osasunerako, animal- edo landare-ondararako edo bestelako jabegoetarako arriskutsua izan daitekeen edota prozesuarekin zerikusirik ez duen jendearengan lohitasuna sor dezakeen errauts, hauts, ke, lurrun, gas eran edo bestelakoetan, jaultzerik.

b) Ohiko Garbiketa Zerbitzuak jasotzerik ez duen hondakinak hauen ezugarriak direla eta, Udal-Zerbitzuek horretarako duten zabortegira zuzenean eraman behar dira. Prozesu hau jardueraren titularraren kontura joango da zehaztutako baldintzetan.

c) Instalazioetan ezin izango da atmosferarako kutsagarrien onartutako kontzentrazio maximoa gainditu. Hau zehaztutata

minados por la Ley de Protección de Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972 y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decreto 833/1975).

d) No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias por éste reglamentadas.

e) Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de vertido a la Red Municipal de Alcantarillado.

f) Los ruidos emitidos por las industrias y medidos al exterior de las mismas, no superarán los siguientes límites:

- Situación 1 y 2: 30 dBA

- Situación 3 y 4: 75 dBA

4.- Localización y limitaciones:

a) En Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar Residenciales se podrá localizar el uso productivo con una limitación máxima de potencia de 10 KW, según lo que sigue:

- En Planta Baja, con ampliación a planta sótano para almacenaje siempre que no admitan productos inflamables o explosivos.

b) En S.U. y S.A.U. Industriales, se podrá instalar el uso productivo sin límite de potencia eléctrica.

c) En Suelo No Urbanizable, y con carácter excepcional dentro de las zonas que así lo permitan, se autorizan aquellas industrias que por su condición de nocivas o peligrosas deban de ser localizadas en esta clase de suelo, alejadas de las áreas urbanas. Su instalación deberá estar precedida del oportuno Plan Especial que garantice su correcta ordenación y la adopción de las medidas correctoras y de protección necesarias.

Artículo 177.- Condicionamiento General

Las presentes Normas remiten el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

#### TEXTO REFUNDIDO

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS PLANEAMIENTO DE IRUÑA DE OCA

TOMO II

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

IRUÑA DE OCA

INDICE -TOMO II

#### TITULO VII.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DIVERSAS ZONAS

CAPITULO 1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL DE IRUÑA DE OCA

Artículo 178.- Clasificación del Suelo

Artículo 179.- Calificación global

CAPITULO 2.- SISTEMAS GENERALES

Artículo 180.- Descripción

Artículo 181.- Sistema general de comunicaciones y transportes

Artículo 182.- Sistema general de espacios libres y zonas verdes

Artículo 183.- Sistemas generales de equipamiento comunitario

Artículo 184.- Sistema general de infraestructuras básicas y de servicio

Artículo 185.- Sistema general de Aguas

CAPITULO 3.- AMBITOS DE ORDENACION: SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 186.- Ambitos de Ordenación

Artículo 187.- Nancles:

187.1.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R1

dago 1972ko abenduaren 22ko Legean, Inguru Atmosferikoaren Babesari buruzkoan, eta hauen garapenerako arautegietan (833/1975 Dekretua).

d) Ez da ubide libreetara inolako isurkirik jaultikiko Udalak aurretiaz onartzen ez badu isurkietarako lizentzia baten bitartez. Isurkien konposizio-mugek araututa dagoenerakin bat etri beharko dute.

e) Ingurugirora zein estolderiara jaultikiko diren isurkiak, Udal-Estolderia Sarera jaultiki daitezkeen isurkien Ordenantzak zehaztutakoarekin bat etorriko dira.

f) Industriek sortu eta kanpora igorritako zaratek ez dituzte honako muga hauek gaudituko:

- 1 eta 2 egoerak: 30 dBA

- 3 eta 4 egoerak: 75 dBA

4.-Kokapena eta limitazioa.

a) Lur eremu Hiritarreen eta Bizitokientzako Lur eremu Hiritargarian erabilera produktiboa kokatu ahal izango da potentzia maximoa 10 Kwtakoa izango delarik eta honako honi jarraikiz:

- Behe-oinan gauzatuko da eta sotoraino handitu biltokira-ko, betiere, produktu sukoi edo lehegarriak onartu barik.

a) L.H. eta L.H.A. Industrialetan, erabilera produktiboa kokatu ahal izango da inolako mugarik jarri gabe potentzia elektrikoari.

b) Lur eremu Hiritarrezinean, eta izaera bereziarekin horrela baimentzen duten zonetan, kaltegarriak edo arriskutsuak izateagatik eremu hiritarretatik urrunduta egon behar duten industriak onartzen dira gisa honetako lur eremuetan. Hauen instalazioa baino lehen, behar den Plan Berezia izango da, zeinak antolamendu egokia eta beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta babeserakoak ziurtatuko dituen.

177.artikulua.-Baldintza orokorrak.

Arau hauek indarrean diren edo etorkizunean egongo diren Arautegietako, Eraikuntza Sektorialeko Oinarrizko Kalitate-Arauetako kalitate eta higiene baldintzak ezartzera igortzen dute.

#### TESTU MOLDATUA

IRUÑA OKAKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

II. LIBURUKIA

PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

IRUÑA OKA

II AURKIBIDE LIBURUKIA

#### VII.TITULUA.- ZONA EZBERDINETAKO BALDINTZA ZEHAZTAK.

I. KAPITULUA.- IRUÑA OKA UDALERRIKO LURZORUAREN KLASIFIKAZIO ETA KALIFIKAZIOA.

178.artikulua.- Lurzoruaren klasifikazioa.

179.artikulua.- Kalifikazio orokorra.

2. KAPITULUA.- SISTEMA OROKORRAK.

180.artikulua.- Deskripzioa.

181.artikulua.- Komunikazio eta garraio sistema orokorrak.

182.artikulua.- Espazio libre eta berdeguneen sistema orokorra.

183.artikulua.- Komunitatearen ekipamenduetako sistema orokorrak.

184.artikulua.- Oinarrizko eta zerbitzuetako azpiegituren sistema orokorra

185.artikulua.- Uren sistema orokorra.

3. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU EREMUAK: LURZORU HIRITARRA ETA LURZORU HIRITARGARRIA.

186.artikulua.- Antolamendu eremuak.

187.artikulua.- Langraitz:

187.1.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B1 eremua

187.2.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R2

187.3.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R3

187.4.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R4

187.5.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R5

187.6.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R6

187.7.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R7

187.8.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R8

187.9.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito SUS1

187.10.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido UA N1

187.11.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido R1-LS1

187.12.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido R1-LS2

187.13.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido R1-LS3

187.14.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido R1-LS4

187.15.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido R1-LS5

187.16.- Suelo Urbano Residencial Ambito Planeamiento Remitido R1-LS6

187.17.- Suelo Urbano Industrial Polígono Industrial San José de los Llanos

187.18.- Núcleos Puntuales Edificación Industrial Consolidada

187.19.- Suelo Apto para Urbanizar Sector SAU N1

187.20.- Suelo Apto para Urbanizar Sector SAU N2

187.21.- Suelo Apto para Urbanizar Sector SAU N3

187.22.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Nanclares de la Oca

Artículo 188.- Villodas:

188.1.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R1

188.2.- Suelo Urbano Residencial Ambito Ordenación Directa: Ambito R2

188.3.- Suelo Urbano Residencial de Ambito de Planeamiento Remitido UA V1

188.4.- Suelo Urbano Residencial de Ambito de Planeamiento Remitido UA VGAR

188.5.- Suelo Apto para Urbanizar SAU V1

188.6.- Suelo Apto para Urbanizar Pol.Industrial Subillabide

188.7.- Núcleos puntuales Edificación Industrial Consolidada

188.8.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Villodas

Artículo 189.- Trespuentes:

189.1.- Suelo Urbano Residencial Ambito de Ordenación Directa: Ambito R1

189.2.- Suelo Apto para Urbanizar SAU T1

189.3.- Núcleos puntuales Edificación Industrial Consolidada

189.4.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Trespuentes

Artículo 190.- Montevite:

190.1.- Suelo Urbano Residencial Ambito de Ordenación Directa: Ambito R1

190.2.- Suelo Urbano Residencial de Ambito de Planeamiento Remitido UA M1

190.3.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Montevite

Artículo 191.- Ollívarre:

187.2.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B2 eremua

187.3.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B3 eremua

187.4.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B4 eremua

187.5.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B5 eremua

187.6.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B6 eremua

187.7.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B7 eremua

187.8.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B8 eremua

187.9.- Bizileku-lurzoru Hiritarra, Antolamendu zuzeneko Eremua: SUS1 eremua

187.10.- Bizileku-lurzoru Hiritarra, UA L1 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.11.- Bizileku-lurzoru Hiritarra B1-LL1 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.12.- Bizileku-lurzoru Hiritarra B1-LL2 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.13.- Bizileku-lurzoru Hiritarra B1-LL3 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.14.- Bizileku-lurzoru Hiritarra B1-LL4 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.15.- Bizileku-lurzoru Hiritarra B1-LL5 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.16.- Bizileku-lurzoru Hiritarra B1-LL6 Atzeratutako Plangintza Eremua

187.17.- Industri-lurzoru Hiritarra San José de los Llanos Industrialdea

187.18.- Gune Puntualak Industri-eraikuntza Finkatua

187.19.- Lurzoru Hiritargarria LH L1 Sektorea

187.20.- Lurzoru Hiritargarria LH L2 Sektorea

187.21.- Lurzoru Hiritargarria LH L3 Sektorea

187.22.- Historia eta Arte Ondarea Langraitz Okan

188.artikulua.- Biloda

188.1.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B1 eremua

188.2.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B2 eremua

188.3.- Bizileku-lurzoru Hiritarra UA B1 Atzeratutako Plangintza

188.4.- Bizileku-lurzoru Hiritarra UA BGAR Atzeratutako Plangintza

188.5.- Lurzoru Hiritargarria LH B1

188.6.- Lurzoru Hiritargarria Subillabide Industrialdea

188.7.- Gune Puntualak Industri-eraikuntza Finkatua

188.8.- Historia eta Arte Ondarea Bilodan.

189.artikulua.- Trasponte

189.1.- Bizileku-lurzoru Hiritarra Antolamendu zuzeneko Eremua: B1 eremua

189.2.- Lurzoru Hiritargarria LH T1

189.3.- Gune Puntualak Industri-eraikuntza Finkatua

189.4.- Historia eta Arte Ondarea Trasponten

190.artikulua.- Mandaita

190.1.- Bizileku-lurzoru Hiritargarria Antolamendu zuzeneko Eremua: B1 eremua

190.2.- Bizileku-lurzoru Hiritargarria UA M1 Atzeratutako Plangintza Eremua

190.3.- Historia eta Arte Ondarea Mandaitan

191.artikulua.- Olabarri

191.1.- Suelo Urbano Residencial Ambito de Ordenación Directa: Ambito R1  
 191.2.- Suelo Apto para Urbanizar SAU O1  
 191.3.- Suelo Apto para Urbanizar SAU O2  
 191.4.- Núcleos puntuales Edificación Industrial Consolidada  
 191.5.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Ollívarre

#### CAPITULO 4.- ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 192.- Definición de las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable  
 Artículo 193.- Normativa  
 193.1.- Usos y Actividades Autorizadas en cada Zona

193.2.- Parámetros Urbanísticos Asignados a los Usos y Actividades Constructivas

193.3.- Definición de U.T.A.

193.4.- Catálogo de bienes inmuebles de interés cultural.

#### TITULO VII.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DIVERSAS ZONAS

##### CAPITULO 1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL DE IRUÑA DE OCA

Artículo 178.- Clasificación del Suelo

1.- Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de Iruña de Oca, dividen su territorio en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

Artículo 179.- Calificación global

1.- El total del territorio del término municipal queda, asimismo, dividido en zonas, asignando a cada una de ellas sus correspondientes usos globales e intensidades.

La calificación global comprende la siguiente división:

- Estructura General y Orgánica del Territorio
- Zonas con aprovechamiento lucrativo
- Sistemas Generales
- Zonificación del S.N.U.

2.- Las zonas o suelos con aprovechamiento lucrativo que se dan en el término municipal, correspondientes a los diferentes usos globales son los siguientes:

a) Residencial: Nanclares de la Oca, Villodas, Trespuentes, Montevite y Ollábarri.

b) Industrial: Polígono industrial San José de los Llanos, en Nanclares de la Oca. Polígono industrial Subillabide en Villodas.

3.- Los sistemas Generales son los que siguen:

- a) Comunicaciones y Transportes
- b) Espacios Libres y Zonas Verdes
- c) Equipamiento Comunitario
- d) Infraestructuras Básicas y de Servicio: abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, tratamiento de vertidos líquidos, suministro de gas, comunicación social.
- e) Aguas

4.- Las zonas del Suelo No Urbanizable son:

- a) Zona de protección de cursos y masas de agua
- Zona de protección de comunicaciones viarias
- Zona de protección de comunicaciones ferroviarias
- Zona de protección S.U. y S.A.U.
- Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural
- Zona forestal de protección absoluta
- Zona forestal y a restaurar
- Zona forestal y a restaurar sobre sustrato frágil
- Zona agrícola de Uso Limitado
- Zona agrícola

b) Los artículos siguientes del presente Título VII desarrollan las diversas zonas en sus correspondientes clases de suelo, asignándoles sus usos globales y característicos, así como los diversos sistemas generales, conformando todo ello la estructura general y orgánica del territorio, de acuerdo al modelo de desarrollo urbano y territorial propuesto.

191.1.- Bizileku-lurzoru Hiritargarria Antolamendu zuzeneko Eremua: B1 eremua

191.2.- Lurzoru Hiritargarria LH O1

191.3.- Lurzoru Hiritargarria LH O2

191.4.- Gune Puntualak Industri-eraikuntza Finkatua

191.5.- Historia eta Arte Ondarea Olabarrin

#### 4.KAPITULUA.- LURZORU HIRITARGARRIAREN ZONIFIKAZIOA

192.artikulua.- Lurzoru Hiritarrezinaren zona ezberdinen definizioa

193.artikulua.- Araudia

193.1.- Zona bakoitzean baimendutako erabilera eta jarduerak

193.2.- Eraikuntza-erabilera eta jardueretarako Parametro Hiritarrak

193.3.- U.T.A.ren definizioa

193.4.- Interes kulturalako ondasun higiezinaren katalogoa

#### VII TITULUA.- ZONA EZBERDINETAKO BALDINTZA BEREZIAK

##### 1. KAPITULUA.- IRUÑA OKA UDALERRIKO LURZORUAREN KLASIFIKAZIO ETA KALIFIKAZIOA

178.artikulua.- Lurzoruaren klasifikazioa

1.- Iruña Okako Plangintzako Arau Subsidiarioek, lurraldean Lurzoru Hiritarra, Lurzoru Hiritargarria eta Lurzoru Hiritarrezina ezberdintzen dituzte.

179.artikulua.- Kalifikazio orokorra

1.- Udalerriko lurzoru osoa zona ezberdinetan banatutako eta bakoitzari dagozkion erabilera orokorrak eta intentsitateak emango zaizkio.

Kalifikazio orokorrak honako banaketa hau du:

- Lurraldearen Egitura Orokor eta Organikoa
- Irabazizko probetxamendua duten zonak
- Sistema Orokorrak
- LHaren zonifikazioa

2.- Udalerrian diren eta erabilera orokor ezberdinei dagozkien irabazizko probetxamendua duten zona edo lurzoruak honako hauek dira:

a) Bizilekuetarako: Langraitz Oka, Biloda, Trasponte, Mandaita eta Olabarrri.

b) Industrial: San José de los Llanos Industrialdea, Langraitz Okan; Subillalde Industrialdea Bilodan.

3.- Sistema Orokorrak hauexek dira:

- a) Komunikazio eta Garraioak
- b) Espazio libreak eta Berdeguneak
- c) Komunitatearen ekipamenduak
- d) Oinarrizko eta Zerbitzuetako Azpiegiturak: ur-horniketa, energia elektrikoaren horniketa, isurki likiduen tratamendua eta giza-komunikazioa.
- e) Ura

4.- Lurzoru Hirigarrezinaren aldeak honako hauek dira:

- a) Ubide eta ur masen babes-aldea
- Bide-komunikazioen babes-aldea
- Tren-komunikazioen babes-aldea
- LH eta LHA babes-aldea
- Interes kulturalerako ondasun higiezinaren babes-aldea
- Babes osorako baso-aldea
- Baso-aldea eta berriztekoa.
- Baso-aldea eta substratu ahul gainean berriztekoa
- Erabilera mugatuko nekazaritza-aldea
- Nekazaritza-aldea

b) VII Titulu honen ondoko artikuluek alde ezberdinak gartzten dituzte dagozkien lurzoru motetan. Horrela, erabilera orokor eta bereziak ematen zaizkio, baita zenbait sistema orokor ere. Honek guztiak lurraldearen egitura orokor eta organikoa osatzen dute proposatutako hiri eta lurralde garapenerako ereduarekin bat etorritik.

c) Las presentes NN.SS. de Iruña de Oca mantienen globalmente el modelo territorial actual, basado en un sistema poblacional multipolar según los asentamientos actuales, recogiendo la actual red viaria como elemento estructurante de todo el modelo.

## CAPITULO 2.- SISTEMAS GENERALES

### Artículo 180.- Descripción

1.- La obtención de los sistemas generales se efectuará siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente. En la cartografía correspondiente se recogen tanto los de creación, necesarios para el desarrollo de la previsión de crecimiento del municipio, como los ya existentes.

2.- El desarrollo de los sistemas generales existentes será por estudio de detalle y los de nueva creación precisarán del oportuno plan especial y proyecto de urbanización.

Artículo 181.- Sistema general de comunicaciones y transportes

1.- El sistema general de comunicaciones y transportes está compuesto por:

a) Red viaria interurbana: definida por la red provincial de carreteras de la D.F.A., caminos rurales y estaciones de servicio.

b) Red viaria urbana: constituida por los trazados de la red municipal de carreteras a su paso por los núcleos urbanizados, con el carácter de urbano al discurrir por ellos.

c) Trazado FCCC Madrid-Irún: el trazado y su línea de influencia se encuentra detallado en planos correspondientes. Se establece una banda de protección de 50 mt a cada lado desde la arista exterior de la explanación.

2.- La red interurbana se regirá por la vigente Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Se establecen bandas de protección desde las aristas exteriores de la explanación de 100 mt para autopistas, autovías y vías rápidas, y 75 mt para el resto de carreteras catalogadas.

3.- Los cierres de parcela, siempre entendidos a precario, son los que siguen al eje del viario en cuestión:

a) Serie vecinal y local: 8 mt

b) Serie comarcal: 10 mt

c) Red Básica: 12,50 mt

d) Dos vías o Autovía: 25 mt

### Artículo 182.- Sistema general de zonas verdes

1.- Es el conjunto de suelos que está destinado a los espacios libres ajardinados y urbanizados, tanto en zonas naturales como integradas en el medio urbano. Estos espacios tienen la consideración de uso y dominio público.

2.- Dentro del término municipal se adscriben a la categoría de Sistema General de Espacios Libres:

a) Plaza Lehendakari Aguirre, de Nanclares de la Oca.

b) Parque Tres de marzo, en Nanclares de la Oca.

c) Herriko Emparantza, en Nanclares de la Oca.

Artículo 183.- Sistemas generales de equipamiento comunitario

1.- Comprende el conjunto de suelos y edificios destinados a cubrir las necesidades, tanto de la población actual como de la proyectada en el horizonte de las normas y comprende las siguientes clases:

a) Educativo: constituido por el Colegio Público Jose Miguel Barandiarán y el en Nanclares de la Oca

b) Cultural: constituido por el Centro Social de Nanclares de la Oca, y el Nuevo Centro Cívico.

c) Sanitario: constituido por el actual Centro de Salud, de Nanclares de la Oca.

d) Deportivo: constituido por el Frontón cubierto y la zona de equipamiento deportivo de Arrate, de Nanclares de la Oca y Campo de Fútbol en Trespuentes.

e) Administrativo: compuesto por el Ayuntamiento de Iruña de Oca en Nanclares de la Oca.

2.- En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamiento Comunitario regirán los siguientes parámetros urbanísticos, para aquellos que se ejecuten posteriormente a la aprobación de estas Normas:

c) Iruña Okako AA.SS egungo lurralde eredua orokorrean gordetzen dute hiri-sistema multipolar batetan oinarrituta. Hau egungo asentamenduen araberakoa da eta egungo bide sarea jasotzen da eredu osoaren egitura-elementu gisa.

## 2. KAPITULUA.- SISTEMA OROKORRAK

### 180. artikulua.- Deskripzioa

1.- Sistema orokorrak lortuko dira indarrean diren hiritar-legetan zehaztutako prozedurari jarraikiz, dagokion kartografian udalerriko hazkundearen aurrikuspenerako beharrezkoak diren sortze-prozesuak zein egun direnak

2.- Diren sistema orokorren garapena xehetasunen ikretarekin burutuko dira eta berriak plan berezia beharko dute eta hiritar-proiektua.

### 181. artikulua.- Komunikabide eta garraio sistema orokorra.

1.- Komunikabide eta garraio sistema orokorra honako hauek osatuta dago:

a) Hiritarteko bide sarea: AFA-ren probintziako errepide sarea definitua, landa-bideak eta zerbitzuguneak.

b) Hiri-bide sarea: hiritar-guneetatik igarotzen diren udalerriko errepide sareen ibildeak.

c) . Madrid -Irun ibilbidea: ibilbidea eta influentzia lerroak dagokion planoetan zehaztuta daude. Lur-berdinketaren ertzetan 50 metroko babeserako banda ezarriko da.

2.- Hiritarteko sarea indarrean den ekainaren 25eko 20/1990 Arabako Lurralde Historikoaren Errepideen Foru Arauak zuzenduko du. Lur-berdinketaren ertzetatik 100 metroko babeserako bandak ezarriko dira autobide, autobia eta bide arinetarako eta 75 metrokoak katalogatutako gainontzeko errepideetarako.

3.- Partzelen itxidurak, betiere prekariora ulertuta, delako bidearen ardatza segitzen dutenak dira.

a) Auzo edo herri saila: 8 mt.

b) Eskualde saila: 10 mt.

c) Oinarrizko saila: 12,50 mt.

d) Bide bi edo autobidea: 25 mt.

### 182.artikulua.- Berdeguneen sistema orokorra.

1.- Lorategidun edo hiritartutako espazio libreetarako lurzoruak dira, bai alde naturaletan, baita hiritar-inguruan daudenak ere.

2.- Udalerriaren barruan Espazio Libreen Sistema Orokorrekoak dira:

a) Langraitz Okako Lehendakari Aguirre Plaza.

b) Tres de marzo parkea Langraitz Okan.

c) Herriko Enparantza Langraitz Okan.

183.artikulua.-Komunitatearen ekipamenduen sistema orokorra.

1.- Egungo zein etorkizunean izan daitezkeen biztanleen beharrak asetzeko lurzoru eta eraikinak dira. Motak:

a) Heziketari dagokiona: Langraitz Okan den Jose Miguel Barandiaran Ikastetxe Publikoak osatua.

b) Kulturala: Langraitz Okako Gizartetxea eta Hiritar-zentru berria.

c) Osasunari dagokiona: Langraitz okako Osasun- zentroak osatua.

d) Kirolari dagokiona: Langraitz Okan den Arrateko kirol-ekipamendua duen aldeak zein frontoi estaliak eta Trasponteko futbol zelaiak osatua.

e) Administratiboa: Langraitz Okan den Iruña Okako Udalak osatua.

2.- Komunitate-ekipamenduen Sistema Orokor gisa kalifikatutako lursailetan, honako hiritar-parametroak ezarriko dira Arau hauek onartu eta gero gauzatuko dirnentzat:



- Edificabilidad bruta: Se fijará en cada caso

- N<sup>o</sup> máximo de plantas: 3 plantas

- Altura máxima a alero: 11 mt

- Instrumento de desarrollo: Plan Especial

3.- Aquellos equipamientos existentes que busquen la ampliación y aún no cumpliendo los parámetros generales anteriormente expuestos, se les permitirá esta forma de intervención constructiva con una ocupación del 100%, siempre que no se de en superficie calificadas como "Espacios libres afectos a un equipamiento" y con un número máximo de 3 plantas con una altura máxima de alero de 11 mt. Esta ampliación se materializará mediante el oportuno Estudio de Detalle.

Artículo 184.- Sistema general de infraestructuras básicas y de servicio

1.- Se recogen en este apartado aquellas instalaciones en las que la actividad y su ubicación influye sustancialmente en la estructuración del territorio, desde el punto de vista de dotación de instalaciones y redes de servicio.

Las presentes Normas consolidan las infraestructuras existentes.

2.- Las infraestructuras presentes en el término municipal son las siguientes:

a) Abastecimiento de Aguas

- Compuesto por todas las canalizaciones que discurren por el municipio ya recogidas en planos de infraestructuras ejecutadas.

- Se establece la necesidad de dejar libre de obstáculos una franja de 2 mt a los lados de los acueductos de pequeño diámetro (500 ó 600) de 2,5 mt a los lados de los de gran diámetro (1.250) para que una máquina excavadora pueda repararlos en caso necesario.

b) Suministro de Energía Eléctrica

- Compuesto por las líneas de transporte de energía de 380, 220, 30 y 13,2 Kv que atraviesan el municipio.

- Franjas de Protección de Líneas de Alta Tensión. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas, a menor distancia de la establecida en el reglamento de Líneas de Alta Tensión, 28 de noviembre de 1968, conforme a la siguiente secuencia:

. Edificios y construcciones a 3,3+U/100 m con un mínimo de 5 mt.

. Bosques, arbolado y masas y arbolado 1,5+U/100 mt, con un mínimo de 2 mt.

. En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que pueda alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

U: Tensión medida en Kv.

c) Tratamiento de Vertidos Líquidos

Como sistema general se califican los sistemas de depuración de Nancles de la Oca, Villodas Y Ollávarre.

d) Suministro de Gas

- Por el término municipal de Iruña de Oca discurre el gasoducto de Enagas Bilbao/Barcelona/Valencia y la red de Vitoria/Iruña de Oca.

- Franjas de protección de Gasoducto. La protección de los gasoductos se establece de mayor o menor intensidad, en la siguiente forma:

. Zona A: servidumbre permanente, 2 mt a cada lado del eje del gasoducto. No se permitirán trabajos de arado, cava u otros análogos; tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, o levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tenga carácter temporal o provisional

. Zona B: 3 mt a cada lado de la Zona A. No se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, y levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

- Eraikigarritasun gordina: Kasu bakoitzean tratatzekoa.

- Solairu kopuru maximoa: 11 mt.

- Hegalerako altuera maximoa.

- Garapen-instrumentua: Plan Berezia.

3.- Handitzea nahi duten ekipamenduei nahiz eta lehen azaldutako parametroak ez bete, eraikuntza lan hau onartuko zaie %100eko okupazioarekin. Halere, ez da gertatuko "Ekipamendu baten aldeko Espazio libretzat" hartutako azalera batetan eta gehienez 11 metroko altueradun hegala duten hiru solairurekin gehien jota. Handitze hau Xehetasun-azterketa aiposaren bitartez gauzatuko da.

184. artikulua.- Oinarrizko eta Zerbitzurako Azpiegituren Sistema Orokorra.

1.- Atal honetan dauden instalazioak dira, jarduera eta honen kokapena udalerrien egituraketan eragin nabarmena dutenak instalazio eta zerbitzu-sareen horniduraren ikuspuntutik.

Arau hauek diren azpiegiturek finkatzen dituzte.

2.- Udallerrian diren azpiegiturek honako hauek dira:

a) Ur-horniketa.

- Udalerritik igarotzan diren kanalizazio guztiek osatzen dute. Hauek eginda dauden azpiegituren planoetan jasota daude.

- Oztoporik gabeko franja bat uztea zehazten da. Diametro txikiko (500 edo 600) ubidean 2 metrokoa, 2,5 metro diametro handikoen (1.250) alboetara hondeamakina batek konpondu ahal izateko behar izatekotan.

b) Energia elektrikoaren horniketa.

- Udallerria zeharkatzen duten 380, 220, 30 eta 13,5 Kv duen energia garraiatzeko airetiko lineak osatuta.

- Goi-tentsioko Airetiko Lineak babesteko franjak. Energia igarotzeak ez dio jabeari onibar-zerbitzaria ixtea, landatzea edo bertan eraikitzea eragozten aipatutako zerbitzua libre utzita, betiere.

- Edozein modutan ere, debekatuta dago zuhaitzak landatzea eta eraikinak edo instalazioak jartzea proiektioan eta airetiko linea elektrikoetatik gertu, hain zuzen ere, 1968ko azaroaren 28an Goi-tentsioko Airetiko Linea hauen araudian zehaztutako distantzia baino txikiago batera eta honako sekuentzian adostuta:

- Gutxienez 5metroko 3,3 U/100era dauden eraikin eta eraikuntzak.

- Gutxienez 2 metroko 1,5 U/100 metrora dauden baso, zuhaitz multzo eta masak.

- Distantzia hauen neurketarako kontuan hartuko da airelineatan, linearen tentsioan diren aldeak, zuhaitzak, eraikinak edo industr-instalazioak hartuak izan daitezkeen erroerarik aurkakoenak

U: Kv-tan neurtutako tentsioa.

c) Likidu-isurkien tratamendua.

Sistema orokor gisa kalifikatzen dira Langraitz Oka, Bilodas eta Olabarriako gerbiketa sistemak.

d) Gas-horniketa.

-Iruña Oka udalerritik .Bilbao/Barcelona/Valencia gasbide igaro da, baita Vitoria/Iruña de Oca sarea ere.

- Gasbidearen babeserako franjak. Gasbideen babesa intentsita handiagoz edo txikiagoz, horrela egingo da:

- A aldea: zerbitzu etengabea; gasbideak duen ardatzaren alde bietara 2na metro. Ez dira baimenduko golde, zulaketa edo horrelakorik, ezta zurtoin altuko zuhaitz edo zuhaiskak landatzerik ere edo edozein motatako eraikin edo eraikuntzak egitea behin-behinekoak izan arren.

- B aldea: A aldearen albo bakoitzeko 3 mt. Ez da baimenduko zurtoin altuko zuhaitz edo zuhaiskak landatzerik, ezta edozein motatako eraikin edo eraikuntzak egiterik behin-behinekoak izan arren.

. Zona C: 5 mt a partir de ambas Zona B. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

e) Servidumbre Aeronáutica

Zona señalada en plano correspondiente donde cualquier expediente de construcción necesitaría ser tramitado ante el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

3.- Para el desarrollo de las infraestructuras básicas existentes, no se fijan parámetros mínimos, desarrollándose conforme a sus respectivos proyectos de ejecución técnica y las condiciones del art. 23 de estas Normas.

La ejecución de nuevas infraestructuras básicas, se realizará mediante Planes Especiales y las especificaciones técnicas correspondientes a cada red.

Artículo 185.- Sistema general de Aguas

1.- Se recogen en este sistema: los ríos, balsas y arroyos del municipio.

Su regulación vendrá determinada por la normativa de la DFA y de la Confederación Hidrográfica del Ebro, Ley de Aguas y las propias de aplicación de estas Normas Subsidiarias.

CAPITULO 3.- AMBITOS DE ORDENACION: SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 186.- Ambitos de Ordenación

1.- En los siguientes puntos se establece la normativa urbanística de la presente Revisión en los diferentes Suelos Urbanos de los núcleos de Iruña de Oca, según los distintos ámbitos de ordenación.

2.- Dadas las diferentes características de los núcleos la clasificación se divide en torno a éstos:

a) Nanclares

\* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación directa:

- R1 (excepto en zonas señaladas)

- R2

- R3

- R4

- R5

- R6

- R7

- R8

\* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Planeamiento remitido:

- R1-LN

- R1-LS1

- R1-LS2

- R1-LS3

- R1-LS4

- R1-LS5

- R1-LS6

- UA N-1

\* Suelo Urbano Industrial:

- Polígono Industrial San José de los Llanos

- Núcleos puntuales de edificación industrial consolidada.

\* Suelo Apto para Urbanizar:

- Sector SAU-N1

- Sector SAU-N2

- Sector SAU-N3

b) Villodas

\* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa

- R1

- R2

\* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Planeamiento Remitido.

- UA V1

- UA VGAR

C aldea: 5 mt B aldearen albo bietatik. Ez da baimenduko zurtoin altuko zuhaitz edo zuhaiskak landatzerik, ezta edozein motatako eraikin edo eraikuntzak egiterik behin-behinekoak izan arren.

e) Aeronautika zerbitzua.

Dagokion planoan zehaztutako aldea, non edozein eraikuntza espediente tramitatu beharko litzatekeen Garraio eta Komunikazio Ministeritzan.

3.- Diren azpiegitura sistemen garapenerako ez dira gutxieneko parametroak finkatzen eta garatuko dira egite teknikoko proiektuaren eta Arau honen 23.artikuluko baldintzen arabera.

Oinarrizko azpiegitura berriak Plan Berezien eta sare bakoitzari dagozkion berezitasun teknikoen bidez egingo dira.

185.artikulua.- Uren Sistema Orokorra.

1.Sistema honetan sartzen dira: udalerraren ibaiak, ur-puztuak eta errekek.

Honako hauen arauak:, AFA, Ebroaren Konfederazio Hidrografikoa, Uren Legea eta Arau Subsidiario hauek berez dituenak, arautuko dute.

3. KAPITULUA. ANTOLAKETA ESPARRUAK: HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA

186. Artikulua: Antolaketa Esparruak

1.- Ondorengo puntuetan Berrikuspen honetako hirigintza-araudia ezartzen da Iruñako hiriguneetako Hiri Lurzoruetan, bakoitzean bere antolaketa esparruaren arabera.

2.- Hirigune horiek ezaugarri desberdinak dituztenez, sailka-pena beraien arabera egin da:

a) Langraiz Oka

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Zuzeneko Antolaketa Esparrua:

- E1 (adierazitako aldeak izan ezik)

- E2

- E3

- E4

- E5

- E6

- E7

- E8

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Gerorako utzitako Plangintza Esparrua:

- E1-LN

- E1-LL1

- E1-LL2

- E1-LL3

- E1-LL4

- E1-LL5

- E1-LL6

- JU L1

\* Hiri Lurzoru Industrial:

- San José de los Llanos Industrialdea

- Finkatutako Eraikuntza Industrialeko Gune Puntualak.

\* Lurzoru Urbanizagarria:

- LU L1 Sektorea

- LU L2 Sektorea

- LU L3 Sektorea

b) Biloda

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Zuzeneko Antolaketa Esparrua.

- E1

- E2

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua: Gerorako utzitako Plangintza Esparrua.

- JU B1

- JU VGAR

- \* Suelo Urbano Industrial
- I1
- Polígono Industrial Subillabide
- \* Suelo Apto para Urbanizar
- SAU V1
- c) Trespuentes
- \* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa.

- R1
- \* Suelo Urbano Industrial
- I1
- I2
- \* Suelo Apto para Urbanizar
- SAU T1
- d) Montevite
- \* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa

- R1  
\* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Planeamiento remitido.

- UA- M1
- e) Ollávarre
- \* Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa

- R1
- \* Suelo Apto para Urbanizar
- SAU-O1
- SAU-O2

Artículo 187.- Nanclares

Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa.

187.1.- Ambito R1:

187.1.1.- Ordenación

Constituye la zona del entorno de la Avda. Langraitz. Se ha dividido la zona en dos franjas Norte y Sur de la citada calle.

En este apartado Ambito R1 Suelo Urbano Residencial, Ambito de Ordenación Directa, entra la zona Norte (R1 LN) y alguna zona situada al Sur. El resto se ha calificado como unidades de ejecución LS-1, LS-2, LS-3, LS-4, LS-5, LS-6 y se tratan en el posterior apartado del Suelo Urbano Residencial de Planeamiento Remitido.

187.1.2.- Régimen de Usos.

a) Uso característico: Residencial

- Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

- Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pabellón adosado o aislado.

b) También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja.

Se admiten usos terciarios en general, pudiendo localizarse en todas las plantas del edificio.

Asimismo es compatible el equipamiento privado tipo asistencial en todas las plantas del edificio.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

187.1.3.- Sistema de Gestión

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

187.1.4.- Parámetros Urbanísticos

1.- Unidad Mínima de Parcelación:

a) La superficie mínima de parcelación se fija en 250 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 250 m<sup>2</sup>.

\* Hiri Lurzoru Industriala.

- I1

Subillabide Industrialdea.

\* Lurzoru Urbanizagarria.

- LU B1

c) Trasponte

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. zuzeneko Antolaketa Esparrua.

- E1

\* Hiri Lurzoru Industriala

- I1

- I2

\* Lurzoru Urbanizagarria

- LU I1

d) Mandaíta

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Zuzeneko Antolaketa Esparrua.

- E1

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Gerorako utzitako Plangintza Esparrua.

- JU - M1

e) Olabarri

\* Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Zuzeneko Antolaketa Esparrua.

- E1

\* Lurzoru Urbanizagarria.

- O1 LU

- O2 LU

187. Artikulua.- Langraiz Oka

Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua. Zuzeneko Antolaketa Esparrua.

187.1. E1 Esparrua:

187.1.1. Antolaketa.

Antolatutako esparrua Langraiz Hiribidearen inguruko aldea da. Alde hori bi zerrendatan zatitu da: aipatutako kalearen Iparraldea eta Hegoaldea.

Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua, Zuzeneko Antolaketa Esparrua E1 izeneko atal honetan Iparraldea (E1 LN) eta Hegoaldeko zati batzuk sartzen dira. Gainerakoa LL 1, LL 2, LL 3, LL 4, LL 5 eta LL 6 izeneko Jarduera Unitate gisa kalifikatu da eta Gerorako utzitako Plangintzaren barruan tratatzen da, Etxebizitzetarako Hiri Lurzoruari dagokion atalean.

187.1.2.- Erabilera Erregimena.

a) Erabilera nagusia: Etxebizitzak

- Horrekin bateragarria den erabilera: lehen sektoreko ustiapenei lotutako biltegien erabilera onartzen da.

- Biltegi horiek Beheko Solairuan edo Pabilioi erantsi edo isolatu batean soilik jar daitezke.

b) Bateragarriak dira, halaber, eskulangintzako lantegiak Beheko Solairuan eta ibilgailuetarako garajeak Sotoan eta Beheko Solairuan.

Oro har, hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dira. Eraikinetako solairu guztietan koka daitezke.

Bateragarria da, orobat, izaera asistentzialeko ekipamenduak jartzea eraikinetako solairu guztietan.

c) Erabilera debekatua: gainerako erabilerak debekatuta daude.

187.1.3. Gestio Sistema.

Zuzeneko Jarduera. Eraikuntza Jarduerak egin ahal izateko Proiektu Teknikoa aurkeztu behar izango da.

187.1.4. Hirigintza Parametroak.

1. Gutxienezko Lursailkatze Unitatea:

a) Etxebizitza bakoitzaren lursailak 250 m<sup>2</sup> izan behar ditu gutxienez. Hau da, lursail bat zatituz gero ez da 250 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko zatirik egongo.

En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

b) Se ha señalado en el plano correspondiente las alineaciones y alturas de posibles nuevas edificaciones. El resto de parcelas contienen edificios susceptibles de ser rehabilitados, habiéndose indicado las alturas posibles en su rehabilitación. No es posible ninguna nueva edificación excepto las señaladas específicamente en el plano. En las nuevas edificaciones se podrá ubicar cualquier tipo edificatorio (vivienda unifamiliar, vivienda pareada, vivienda en hilera, vivienda plurifamiliar).

#### 2.- Parcela mínima edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o sean Espacios Libres, Equipamiento, o Zonas de Suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias de los linderos. Pero, como mínimo, la edificación tendrá que estar a 1 mt de todos los lindes.

#### 3.- Edificabilidad

Se han señalado los edificios a conservar, indicando en todos ellos la altura que se puede alcanzar PB+1 y PB+2. Se proponen unas alineaciones de sustitución o de nueva edificación. La edificabilidad por lo tanto se controla por alineaciones y altura de edificación.

#### 4.- Alineaciones

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación las marcadas en plano correspondiente

c) Las alineaciones señaladas no son fijas sino máximas.

d) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

#### 187.1.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera. Bloque de PB+2

b) Mantenimiento de las actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación, con posibilidad de adición de una segunda planta en los que se señalan específicamente en los planos correspondientes.

c) Los edificios señalados en planos como susceptibles de ser rehabilitados, no serán considerados como fuera de ordenación. Se da la doble opción de conservarlos o sustituirlos.

En ningún caso podrá ser derribado un edificio clasificado como susceptible de ser rehabilitado en contra de la voluntad de su propietario.

Si las edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas permanecen en idénticas condiciones a las actuales, se tramitará una modificación del ámbito de la Unidad que las deje fuera de la misma.

El objetivo de esta determinación es que si el propietario optaría por rehabilitar o conservar su edificación no pueda ser obligado a satisfacer las cargas de urbanización del resto de la zona.

El Ayuntamiento exigirá el acuerdo de todos los propietarios componentes de cada Unidad, previamente a que se proceda a tramitar el Proyecto de Reparcelación o Compensación.

#### 2.- Alturas

a) El número máximo de plantas será de 3 (PB+2)

b) Alturas:

Zatitu beharreko lursailean eraikinen bat egonez gero, atxikiko zaion lursail zatiaren azaleraren neurria lehengo eraikinaren azalerarena izango da.

b) Dagokion planoan adierazi dira eraikin berriek izan ditzaketan lerrokadura eta altuerak. Gainerako lursailek berrizta daitezkeen eraikinak dituzte, eta, beraz, berriztapen horietan onartzen diren altuerak erari adierazi dira. Sor daitezkeen eraikin bakarrak planoan berariaz adierazitakoak dira. Eraikin berrietan edozein eraikuntza-mota onartzen da (familia bakarreko etxebizitzak, etxebizitza parekatuak, ilaran jarritako etxebizitzak, familia anitzeko etxebizitzak).

#### 2. Gutxienezko Lursail Eraikigarria:

a) Gutxienezko Lursail Eraikigarria zein den zehazteko, eraikigarritasun koefizientea aplikatu behar zaie gaur egun udal katastroso dauden lursailen azalera erabilgarriari. Gutxienez 80 m<sup>2</sup> dutenak dira eraikigarriak direnak.

b) 80 m<sup>2</sup>ko eraikina egin ondoren euren eraikigarritasuna bete duten lurrez edo Esparru Librean, Ekipamenduak edo Lurzoru Ez-Urbanizagarriko Aldeak diren lurrez inguratuta dauden lursailek baimena izango dute mugetarainoko distantzien araua ez betetzeko. Baina, gutxienez, eraikinak metro 1eko distantzia izango du muga guztietara.

#### 3. Eraikigarritasuna.

Kontserbatu beharreko eraikinak zein diren adierazi da. Horietan guztietan, onartzen zaie altuera zein den jakinarazi da: BS + 1 eta BS + 2. Ordezkapeneko edo eraikuntza berriko lerrokadura berriak proposatzen dira. Eraikigarritasuna, hortaz, eraikinen lerrokaduren eta altueren bidez kontrolatzen da.

#### 4. Lerrokadurak.

a) Lursailen lerrokadurak dagokien planoan adierazitakoak dira.

b) Eraikinen lerrokadurak dagokien planoan adierazitakoak dira.

c) Adierazitako lerrokadurak ez dira zehatzak, gehienezkoak baizik.

d) Lursail baten aurrean dagoen bidearen edo bideen zabalera 5 metrotik beherakoa baldin bada, lursailaren zerrrenda bat utzi behar izango da bideak zabalera hori lor dezan. Betebehar hori bidearen beste aldean dauden lursailekin banatuko da, ahal den kasuetan, hau da, bertan kokatutako eraikinei -baten bat kokaturik egotekotan- kalterik egiten ez zaienean.

#### 187.1.5. Eraikuntza Parametroak:

##### 1. Eraikuntza Motak.

a) Familia Bakarreko Etxebizitzak, Etxebizitza Parekatuak edo Iilaran Jarriak: BS + 2.

b) Kontserbatzea eta Berrikuntza kasuetan, orain eraikita dauden egoera eta lerrokadurei eutsi beharko zaie. Nolanahi ere, planoetan berariaz adierazi diren kasuetan bigarren solairu bat gehi dakieke oraingoei.

c) Planoen arabera berriztatzeko moduan dauden eraikinak ez dira antolaketatik kanpo geratuko. Bi aukera eskaintzen dira: kontserbatzea eta ordezkatzea.

Berriztagarritzat jo diren eraikinak ezin izango dira eraitsi beraien jabeak ados egon gabe.

Eraikin berriztagarriek oraingo egoera berean jarraitzen baldin badute, Unitatetik kanpo uztera zuzendutako aldaketa bat egingo da.

Arau horren xedea jabea babestea da: berriztatzea edo kontserbatzea erabakitzen baldin badu, ez da behartuta egongo ingurunearen gainerako aldeak urbanizatzeari dagozkion kostuak ordaintzera.

Lurrak Sailkatzeko Proiektua edo Kompentsazio Proiektua tramitatu baino lehen, Unitate bakoitzeko jabe guztien adostasuna eskatuko du Udalak.

#### 2. Altuerak:

a) Gehienez 3 solairu onartuko dira (Beheko Solairua + 2).

b) Altuerak:

- La altura máxima de cornisa será de 9,50 mt.
- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.
- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.
- La altura libre de la Planta Primera y Segunda estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.
- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbre.

#### 187.1.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 187.1.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

#### 187.1.8.- Edificación Consolidada:

Se han señalado las viviendas que pueden ser rehabilitadas y en cuales se admite añadir una segunda planta.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

#### 187.1.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas normas.

#### 187.1.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano

a) Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales examinados a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

b) Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

#### 187.2.- Ambito R2:

##### 187.2.1.- Ordenación

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

##### 187.2.2.- Régimen de Usos

###### a) Uso característico: Residencial

- Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

- Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pabellón adosado o aislado.

b) También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

Asimismo es compatible el equipamiento privado tipo asistencial.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

##### 187.2.3.- Sistema de Gestión

- Erlaitzen gehieneko altuera 9,50 metrokoa izango da.

- Erlaitzen gehieneko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

- Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

- Lehen eta Bigarren Solairuen altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

- Etxebizitzak ez diren eraikin erantsien gehieneko altuera haxe izango da: 4 metro erlaitzera eta 7 metro etxe-bizkarrera.

#### 187.1.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Planoetan adierazitako lerrokadurek dagozkien lagapenak eragingo dituzte. Lagapen horiek Udalak definituko dituen agindu eta irizpideen arabera urbanizatuko dira.

Lagapen horiek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzearen arduraduna jabea izango da.

#### 187.1.7. Parametro Estetikoak:

Eraikinetako diseinu eta materialek ez dute mugarik izango, "eraikuntzaren praktika onak" izeneko jokabidea errespetatzen den bitartean.

Puntu horri dagokionez, Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu egokitzen jotzen duenean.

#### 187.1.8. Finkatutako Eraikuntza:

Adierazi da zein diren berritza daitezkeen etxebizitzak eta zeintzuei gehi dakiekeen bigarren solairua.

Zabalkuntzarik eginez gero, hirigintzari buruz Arau hauetan xedatu den gutzia bete beharko da.

#### 187.1.9. Lursailak ixtea:

Lursailak ixteari dagokionez, arau hauetako 167. artikuluan adierazitakoaren arabera jardungo da.

#### 187.1.10 Abeltzaintzako Instalazioak Hiri Lurzoruan.

a) Debekatuta dago abeltzaintzako jarduera berriak abiatzea. Abeltzaintzako jarduerak hauexek dira: abereak haztea edo beste nonbaitetik ekarritakoak hazten jarraitzea, beraien okelaren edo beste produktu batzuen balioa eskuratzeko xedez.

b) Gaur egun autokontsumora zuzentzen ez diren abeltzaintzako instalazioek euren Jarduera Proiektua aurkeztu beharko dute. Horretarako 6 hilabeteko epea dute Arau hauek behin-betiko onartzen direnetik. Hori ez egitekotan bertan behera utziko da jarduera.

Jarduera Proiektua egiterakoan oinarritzat hartuko dira behin-behineko onarpen egunean DIAko erregistroetan dauden datuak, neurri, kapazitate eta abelburu ugaltzaileen kopuruari dagokionez. Proiektuak legezatu eta gero, antolaketa kanpoko kalifikaziorako ezarritako erregimena aplikatuko zaie.

#### 187.2. E2 Esparrua:

##### 187.2.1. Antolaketa

Lurzoru hauetan familia bakarreko etxebizitzak nagusituko dira; beraiekin batera nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak ere egongo dira. Hirugarren sektoreko erabilerak oso urriak izango dira.

##### 187.2.2. Erabilera Erregimena

###### a) Erabilera nagusia: etxebizitzak.

- Horrekin bateragarria den erabilera: lehen sektoreko ustiapenei lotutako biltegien erabilera onartzen da.

- Biltegi horiek Beheko Solairuan edo Pabilioi erantsi edo isolatu batean soilik jar daitezke.

b) Bateragarriak dira, halaber, eskulangintzako lantegiak Beheko Solairuan eta autoetarako garajeak Sotoan eta Beheko Solairuan, edo eraikin independente batean, dela isolaturik dela nagusiarri erantsirik.

Oro har, hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dira; euren kapazitatea, dena dela, familia mailakoa izan daiteke soilik.

Bateragarria da, orobat, izaera asistentzialeko ekipamenduak jartzea.

c) Erabilera debekatua: gainerako erabilerak debekatuta daude.

##### 187.2.3. Gestio Sistema

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

#### 187.2.4.- Parámetros Urbanísticos

##### 1.- Unidad Mínima de Parcelación:

###### a) Vivienda Unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 400 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 400 m<sup>2</sup>.

###### b) Viviendas Pareadas:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 400 m<sup>2</sup>. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 400 m<sup>2</sup>.

###### c) Viviendas en Hileras:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio será de 600 m<sup>2</sup> para 3 viviendas máximo. A partir de 3 viviendas, se sumarán 200 m<sup>2</sup> por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, sólo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: En una parcela de superficie 375 m<sup>2</sup> sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

##### 2.- Parcela Mínima Edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como Espacios Libres, Equipamiento, o Zonas de Suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a linderos, pero, como mínimo, la edificación tendrá que estar a 1 m. de todos los lindes.

##### 3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50% se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

Se fija en 80 m<sup>2</sup> la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

##### 4.- Alineaciones

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación 3 mt a todos los linderos.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

d) Estas alineaciones se entenderán no como fijadas sino como máximas.

#### 187.2.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria

###### a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

##### 2.- Alturas

Zuzeneko Jarduera. Eraikuntza Jarduerak egin ahal izateko Proiektu Teknikoa aurkeztu behar izango da.

#### 187.2.4. Hirigintza Parametroak.

##### 1. Gutxienezko Lursailkatze Unitatea:

###### a) Familia Bakarreko Etxebizitzak:

Etxebizitza bakoitzaren lursailak 400 m<sup>2</sup> izan behar ditu gutxienez. Hau da, lursail bat zatituz gero ez da 400 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko zatirik egongo.

###### b) Etxebizitza parekatuak:

Eraikin mota honetako etxebizitza bakoitzaren lursailak 400 m<sup>2</sup> izan behar ditu gutxienez. Hau da, lursail bat zatituz gero ez da 400 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko zatirik egongo.

###### c) Ilaran jarritako etxebizitzak.

Eraikin mota honetako lursailek 600 m<sup>2</sup> izan behar dituzte gutxienez, gehienez 3 etxebizitzatarako. 3 etxebizitzatik aurrera 200 m<sup>2</sup> gehituko lirarteke etxebizitza bakoitzeko, 8 etxebizitzatara iritsi arte.

d) Zatitu beharreko lursailen eraikinen bat egonez gero, atxikiko zaion lursail zatiaren azaleraren neurria lehengo eraikinen azalerarena izango da.

e) Eraikuntzarako gutxienez ezarri diren baldintzak (ikus hurrengo atala) bete arren aipatutako eraikin motetarako definitu diren gutxienezko azalera ez duten lursailtan familia bakarreko etxebizitzak soilik eraiki daitezke.

Adibidez: 375 m<sup>2</sup>ko lursail batean familia bakarreko etxebizitza bakar bat eraiki daiteke, ez parekatutako bi etxebizitza, garatu nahi den programarako eraikigarritasun nahikoa izan arren.

##### 2. Gutxienezko Lursail Eraikigarria:

a) Gutxienezko Lursail Eraikigarria zein den zehazteko, eraikigarritasun koefizientea aplikatu behar zaie gaur egun udal katastroan dauden lursailen azalera erabilgarriari. Gutxienez 80 m<sup>2</sup> dutenak dira eraikigarriak direnak.

b) 80 m<sup>2</sup>ko eraikina egin ondoren euren eraikigarritasuna bete duten lurrez edo Esparru Libreak, Ekipamenduak edo Lurzoru Ez-Urbanizagarriko Aldeak diren lurrez inguratuta dauden lursailek baimena izango dute mugetarainoko distantzien araua ez betetzeko. Baina, gutxienez, eraikinak metro 1eko distantzia izango du muga guztietara.

##### 3. Eraikigarritasuna

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tan ezarri da, erabilerarik bereiztu gabe. Hala ere, baldintzatuz jartzen da gutxienez %50a etxebizitzetarako erabili behar dela. Salbuespena abeltzaintzako erabilerak dira, kasu horretan erabat erabili ahal izango baita eraikigarritasuna eraikinak erabilera horretara mugatzen baldin badira.

Eraiki beharreko gutxienezko azalera 80 m<sup>2</sup>koa da. Hori baino txikiagoak diren eraikinak ez dira onartuko.

##### 4. Lerrokadurak

a) Lursailen lerrokadurak planoetan adierazitakoak dira.

b) Eraikinen lerrokadura: 3 metro muga guztietara.

c) Lursail baten aurrean dagoen bidearen edo bideen zabalera 5 metrotik beherakoa baldin bada, lursailaren zerrrenda bat utzi behar izango da bideak zabalera hori lor dezan. Betebehar hori bidearen beste aldean dauden lursailekin banatuko da, ahal den kasuetan, hau da, bertan kokatutako eraikinei -baten bat kokaturik egotekotan- kalterik egiten ez zaienean.

d) Adierazitako lerrokadurak ez dira zehatzak, gehienezkoak baizik.

#### 187.2.5. Eraikuntza Parametroak:

##### 1. Eraikuntza Motak.

a) Familia Bakarreko Etxebizitzak, Etxebizitza Parekatuak edo Ilaran Jarriak.

b) Kontserbazio eta Berrikuntza kasuetan, orain eraikita dauden egoera eta lerrokadurei eutsi beharko zaie.

##### 2. Altuerak:

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

187.2.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

187.2.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

187.2.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

187.2.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas normas.

187.2.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano:

a) Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

b) Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

187.3.- Ambito R3:

187.3.1.- Ordenación

Se trata de una franja de terreno junto a la calle de la Estación en su lado Este. Se trata de configurar dicha calle que ya tiene diversas construcciones a ambos lados de la misma, con una tipología de bloque residencial.

Obligatoriamente se construirán viviendas sometidas a algún régimen de protección, promoción o iniciativa pública.

187.3.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial.

b) Uso compatible: Uso Terciario en general, situado en Pl. Baja.

a) Gehienez 2 solairu onartuko dira (Beheko Solairua + 1). Teilatuaren azpiko gunea erabil daiteke.

b) Altuerak:

- Erlaitzen gehieneko altuera 7 metrokoa izango da.

- Etxe-bizkarraren gehieneko altuera 10 metrokoa izango da.

- Erlaitzen gehieneko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

- Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

- Lehen Solairuaren altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

- Etxebizitzak ez diren eraikin erantsien gehieneko altuera haxe izango da: 4 metro erlaitzera eta 7 metro etxe-bizkarrera.

187.2.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Planoetan adierazitako lerrokadurek dagozkien lagapenak eragingo dituzte. Lagapen horiek Udalak definituko dituen agindu eta irizpideen arabera horiezatuko dira.

Lagapen horiek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzearen arduraduna jabea izango da.

187.2.7. Parametro Estetikoak:

Eraikinetako diseinu eta materialek ez dute mugarik izango, "eraikuntzaren praktika onak" izeneko jokabidea errespetatzen den bitartean.

Puntu horri dagokionez, Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu egokitzat jotzen duenean.

187.2.8. Finkatutako Eraikuntza:

Eraikin zaharrak berriztatzen direnean oraingo baldintzei eutsi ahal izango zaie, eraikigarritasun baldintzak edo bide eta mugetarainoko distantziak betetzen ez direnean ere.

Eraikigarritasuna gauditurik egonez gero ezin izango da eraikigarritasun hori handitu. Ez da erabilera bereizkuntzarik egingo, erabilera horiek inguru honetan onartutakoak diren bitartean.

Zabalkuntza kasuetan, hirigintzari buruz Arau hauetan xedatu den guztia bete beharko da.

187.2.9. Lursailak ixtea.

Lursaileri ixteari dagokionez, arau hauetako 167. artikuluan adierazitakoaren arabera jardungo da.

187.2.10. Abeltzaintzako Instalazioak Hiri Lurzoruan.

a) Debekatuta dago abeltzaintzako jarduera berriak abiatzea. Abeltzaintzako jarduerak hauexek dira: abereak haztea edo beste nonbaitetik ekarritakoak hazten jarraitzea, beraien okelaren edo beste produktu batzuen balioa eskuratzeko xedez.

b) Gaur egun autokontsumora zuzentzen ez diren abeltzaintzako instalazioek euren Jarduera Proiektua aurkeztu beharko dute. Horretarako 6 hilabeteko epea dute Arau hauek behin-betiko onartzen direnetik. Hori ez egitekotan bertan behera utziko da jarduera.

Jarduera Proiektua egiterakoan oinarritzat hartuko dira behin-behineko onarpen egunean DIAko erregistroetan dauden datuak, neurri, kapazitate eta abelburu ugaltzaileen kopuruari dagokionez. Proiektuak legezatu eta gero, antolaketa kanpoko kalifikaziorako ezarritako erregimena aplikatuko zaie.

187.3. E3 Esparrua:

187.3.1. Antolaketa

Geltokiko kalearen ondoan, hegoaldean, dagoen lur zerrenda bat da. Asmoa haxe da: jadanik alde banatan hainbat eraiki dituen kale hori antolatzea, etxebizitza-blokeen bidez.

Derrigorrezkoa izango da babes, sustapen edo ekimen publikoko erregimena duten etxebizitzak eraikitzea.

187.3.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak.

b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak: oro har, hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dira, Beheko Solairuetan.

También sería compatible el uso de guardería de vehículos situado en Pl. Baja o Pl. Sótano.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 187.3.3.- Sistema de Gestión:

a) El ámbito se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

b) El sistema de gestión será el de Expropiación.

#### 187.3.4.- Parámetros Urbanísticos

##### Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos.

No se permitirán aprovechamientos en entrecubierta.

#### 187.3.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria

a) Bloque residencial de PB+3, máxima.

b) Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

##### 2.- Alturas

a) El número máximo de plantas será de 4 plantas (PB+3).

b) Alturas

- La altura máxima de cornisa será de 13,00 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

#### 187.3.6.- Densidad de Edificación:

Número máximo de viviendas 55 viviendas.

#### 187.3.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

#### 187.3.8.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de las presentes normas.

#### 187.4.- Ambito R4

1.- Se trata de los edificios existentes a lo largo de la calle de la Estación.

##### 2.- Edificabilidad

La edificabilidad de esta área se encuentra agotada. En caso de sustitución de la edificación, la nueva edificabilidad se ajustará a la actual.

3.- Número máximo de plantas: PB+3

4.- Usos

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en general, situado en Pl.Baja.

Usos prohibidos: El resto.

#### 187.5.- Ambito R5

1.- Es el conjunto de viviendas unifamiliares situadas junto a la Avda. de Langraitz en la zona del grupo escolar Jose Miguel de Barandiaran.

##### 2.- Edificabilidad

La edificabilidad de esta zona no podrá ser aumentada. En caso de sustitución la nueva edificación deberá guardar respeto al encintado de acera una distancia de 4,5 mt, pudiendo construir la misma superficie actual.

3.- Número máximo de plantas: PB+1

4.- Usos.

Uso: Residencial

Usos compatibles: Terciario en general, situado en Planta Baja.

Usos prohibidos: El resto.

Halaber, bateragarria da Beheko Solairuetan edo Sotoetan ibilgailuak gordetzea.

c) Erabilera debekatua: gainerako erabilerak debekatuta daude.

#### 187.3.3. Gestio Sistema

a) Esparru honen garapenerako Barne Erreformako Plan Berezia eta Hirigintza Proiektua erabiliko dira.

b) Gestio sistema desjabetzapena izango da.

#### 187.3.4. Hirigintza Parametroak

##### Eraikigarritasuna

Gehienezko eraikigarritasuna 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>koa da, erabilerak bereiztu gabe.

Eraikuntzarako ezin erabil daiteke teilatuaren azpiko gunea.

#### 187.3.5. Eraikuntza Parametroak:

##### 1. Eraikin Motak

a) Etxebizitza blokeak: gehienez BS + 3.

b) Familia bakarreko etxebizitzak, parekaturak edo ilaran jarriak.

##### 2. Altuerak

a) Gehienez 4 solairu onartzen dira (BS + 3).

b) Altuerak

- Erlaitzen gehienezko altuera 13 metrokoa izango da.

- Erlaitzen gehienezko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

- Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

- Lehen Solairuaren altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

#### 187.3.6. Eraikuntza Dentsitatea:

Bloke bakoitzak 55 etxebizitza izan ditzake gehienez.

#### 187.3.7. Parametro Estetikoak:

Eraikinetako diseinu eta materialek ez dute mugarik izango, "eraikuntzaren praktika onak" izeneko jokabidea errespetatzen den bitartean.

Puntu horri dagokionez, Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu egokitzat jotzen duenean.

#### 187.3.8. Lursailak ixtea:

Lursaili ixteari dagokionez, arau hauetako 167. artikuluan adierazitakoaren arabera jardungo da.

#### 187.4. E4 Esparrua

1. Geltokiko kalean dauden eraikinak dira.

##### 2. Eraikigarritasuna

Eraikigarritasuna agortuta dago ingurune honetan. Eraikinen bat ordeztuz gero, eraikin berria oraingoaren antzekoa izango da.

3. Gehienez onartzen da solairu kopurua: BS+3.

4. Erabilerak

Erabilera nagusia: etxebizitzak.

Horrekin bateragarriak diren erabilerak: oro har, hirugarren sektoreko erabilerak Beheko Solairuetan.

Erabilera debekatuak: gainerakoak.

#### 187.5. E5 Esparrua

1. Langaiz Hiribidearen ondoan -Jose Miguel de Barandiaran ikastetxearen alderdian- kokatutako familia bakarreko etxebizitza multzoa da.

##### 2. Eraikigarritasuna

Ingurune honetako eraikigarritasuna ezin handi daiteke. Ordezkapen kasuetan, eraikin berriek 4,5 metroko distantzia utzi beharko dute espaloiarenekin. Oraingo azalera berbera eraiki ahal izango da.

3. Gehienezko solairu kopurua: BS+1

4. Erabilerak

Erabilera: etxebizitzak.

Horrekin bateragarriak diren erabilerak: Oro har, hirugarren sektoreko erabilerak Beheko Solairuetan.

Erabilera debekatuak: gainerakoak.



## 187.6.- Ambito R6

1.- Se encuentra delimitado en plano correspondiente.

## 2.- Edificabilidad

La edificabilidad de esta zona no podrá ser aumentada. En caso de sustitución se podrá edificar la misma superficie construida.

3.- Número máximo de plantas: PB+2

## 4.- Usos

Uso: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en general, situado en Planta Baja.

Usos prohibidos: El resto.

## 187.7.- Ambito R7

1.- Se trata de los bloques de viviendas situados junto a la Avda. de Langraitz en la salida hacia Pobes conocidos como casas de Vicuña.

## 2.- Edificabilidad

La edificabilidad de esta zona se encuentra agotada.

## 3.- Usos

Uso: Residencial situado en todas las plantas de los edificios.

Usos compatibles: Terciario en general, situado en Planta Baja.

Usos prohibidos: El resto.

## 187.8.- Ambito R8

1.- Se trata de los bloques de viviendas conocidos popularmente como bloques verdes.

## 2.- Edificabilidad

La edificabilidad de esta zona se encuentra agotada.

## 3.- Usos

Uso: Residencial, excepto en Pl.Baja

Usos compatibles: Terciario en general, situado en Planta Baja.

Usos prohibidos: El resto.

## 187.9.- Ambito SUS1:

## 187.9.1.- Ordenación

Son los terrenos provenientes del antiguo Sector S1, Suelo Apto para Urbanizar, que han pasado a Suelo Urbano, tras la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y que se encuentran parcialmente construídos.

## 187.9.2.- Normativa

Toda la Normativa de esta zona en lo referente a usos, edificabilidad, número de viviendas, alineaciones, tipologías, alturas, cesiones, urbanización, etc, se atenderá a lo contemplado dentro de la denominada Modificación del Plan Parcial Sector S1, aprobada por el Ayuntamiento de Iruña de Oca con fecha 21 de marzo 1997

Suelo Urbano Residencial de Ambito de Planeamiento remitido

## 187.10.- UA N1

## 187.10.1.- Ordenación

Esta Unidad de Actuación es la conocida en las anteriores Normas Subsidiarias como UA7. En la actualidad está ya aprobado el Estudio de Detalle, el Proyecto de Reparcelaciones y estando pendiente el Proyecto de Urbanización.

## 187.10.2.- Normativa

Toda la Normativa de esta zona en lo referente a usos, edificabilidad, número de viviendas, alineaciones, tipologías, alturas, cesiones, urbanización, etc, se atenderá a lo contemplado dentro del Estudio de Detalle ya aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Iruña de Oca.

## 187.11.- R1-LS1

## 187.11.1.- Ordenación:

Se trata de una Unidad de Actuación situada en la zona Sur de la Avda. Langraitz.

## 187.11.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial. Se situará en plantas 1 y 2. En Pl.Baja se podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada.

## 187.6. E6 Esparrua

1. Dagokion planoan dago adierazita.

## 2. Eraikigarritasuna

Ingurune honetako eraikigarritasuna ezin handi daiteke. Ordezkapen kasuetan, eraikitako azalera berbera eraiki ahal izango da.

3. Gehienezko solairu kopurua: BS+2.

## 4. Erabilerak

Erabilera: etxebizitzak.

Horrekin bateragarriak diren erabilerak: oro har, hirugarren sektoreko erabilerak Beheko Solairuetan.

Erabilera debekatuak: gainerakoak.

## 187.7. E7 Esparrua.

1. Langraiz Hiribidearen ondoan Pobesko irteeran dauden etxebizitza blokeak dira. Bikuña izenez ezagutzen diren etxeak dira.

## 2. Eraikigarritasuna

Ingurune honetako eraikigarritasuna agortuta dago.

## 3. Erabilerak

Erabilera: etxebizitzak, eraikinetako solairu guztietan.

Horrekin bateragarriak diren erabilerak: Oro har, hirugarren sektoreko erabilerak Beheko Solairuetan.

Erabilera debekatuak: gainerakoak.

## 187.8: E8 Esparrua

1. Jendeak "bloke berdeak" izenez ezagutzen dituen etxebizitza-blokeak dira.

## 2. Eraikigarritasuna

Ingurune honetako eraikigarritasuna agortuta dago.

## 3. Erabilerak

Erabilera: etxebizitzak, Beheko Solairuan izan ezik.

Horrekin bateragarriak diren erabilerak: Oro har, hirugarren sektoreko erabilerak Beheko Solairuetan.

Erabilera debekatuak: gainerakoak.

## 187.9. LU 1S Esparrua:

## 187.9.1. Antolaketa

Lursail hauek lehengo 1S Sektoretik -Lurzoru Urbanizagarria- datoz. Plan Partziala eta Urbanizazio Proiektua onartu eta gero Hiri Lurzoru izatera pasatu dira eta eraikita daude zati batean.

## 187.9.2. Araudia.

Erabilera, eraikigarritasun, etxebizitza kopuru, lerrokadura, tipologia, altuera, lagapen, urbanizazio eta gainerako puntuei buruz ingurune honetan indarra duen Araudi guztiak bat etorri behar du 1S Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketa izenez Iruña Okako Udalak 1997ko martxoaren 21ean onartu zuen testuarekin.

Etxebizitzetarako Hiri Lurzorua, Gerorako Utzitako Plangintzaren Esparrukoa.

## 187.10. 1A JU

## 187.10.1. Antolaketa

Jarduera Unitate honek 7JU izena zuen aurreko Arau Subsidiarioetan. Xehetasunei buruzko Azterlana eta Lursailkatze Proiektua onartuta daude jadanik. Urbanizazio Proiektua, aldi, onartu gabe dago oraindik ere.

## 187.10.2. Araudia

Erabilera, eraikigarritasun, etxebizitza kopuru, lerrokadura, tipologia, altuera, lagapen, urbanizazio eta gainerako puntuei buruz ingurune honetan indarra duen Araudi guztiak bat etorri behar du Iruña Okako Udalak jadanik onartu duen Xehetasunei buruzko Azterlanarekin.

## 187.11. E1 LL1

## 187.11.1. Antolaketa:

Langraiz Hiribideko Hegoaldean kokatutako Jarduera Unitate bat da.

## 187.11.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak. 1. eta 2. solairuetan kokatzen dira. Beheko Solairuan, eraikitako azalaren %50a okupatu ahal izango da gehienez.

## b) Usos compatibles:

Guardería de coches. En Planta Sótano y Planta Baja.

Usos terciarios. Todas las plantas.

c) Usos de equipamiento: En todas las plantas

d) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

## 187.11.3.- Sistema de Gestión:

1. Dado que las Normas Subsidiarias contemplan las alineaciones y alturas de los edificios la Unidad de Actuación se desarrollará mediante Expediente de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

2. El Sistema de actuación será el de Cooperación.

## 187.11.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Superficie R1-LS1: 4.100 m<sup>2</sup>

La edificabilidad se define mediante las alineaciones y alturas marcadas en planos correspondientes

b) No se permiten semisótanos ni uso de ningún tipo en entrecubierta exceptuando trasteros.

c) El número máximo de plantas será de PB+2

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 9,50 m en todas sus fachadas.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de las demás plantas estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

e) Los edificios señalados en planos como susceptibles de ser rehabilitados, no serán considerados como fuera de ordenación. Se da la doble opción de conservarlos o sustituirlos.

En ningún caso podrá ser derribado un edificio clasificado como susceptible de ser rehabilitado en contra de la voluntad de su propietario.

Si las edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas permanecen en idénticas condiciones a las actuales, se tramitará una modificación del ámbito de la Unidad que las deje fuera de la misma.

El objetivo de esta determinación es que si el propietario optaría por rehabilitar o conservar su edificación no pueda ser obligado a satisfacer las cargas de urbanización del resto de la zona.

El Ayuntamiento exigirá el acuerdo de todos los propietarios componentes de cada Unidad, previamente a que se proceda a tramitar el Proyecto de Reparcelación o Compensación.

## 187.11.5.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

## 87.11.6.- Cesiones y Urbanización:

Se fijan en las plantas correspondientes tanto en cuanto a alineación de calle como de nuevos espacios libres. Estos espacios libres pasarán a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

## 187.12.- R1-LS2

## 187.12.1.- Ordenación:

Se trata de una Unidad de Actuación situada en la zona Sur de la Avda. Langraitz.

## 187.12.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial. Se situará en plantas 1 y 2. En Pl.Baja se podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada.

## b) Usos compatibles:

Guardería de coches. En Planta Sótano y Planta Baja.

Usos terciarios. Todas las plantas.

## b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak:

Ibilgailuetarako garajeak. Sotoan eta Beheko Solairuan.

Hirugarren sektoreko erabilerak. Solairu guztietan.

c) Ekipamendu erabilerak: solairu guztietan.

d) Erabilera debekatuak: gainerako erabilerak debekatuta daude.

## 187.11.3. Gestio Sistema:

1. Arau Subsidiarioek lerrokadurak eta eraikinen altuerak zehazten dituztenez, Jarduera Unitatearen garapena Lursailkatze Espediente, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua erabiliz egingo da.

2. Jarduera sistema Kooperazioa izango da.

## 187.11.4. Hirigintza Parametroak:

a) Azalera E1 LL1: 4.100 m<sup>2</sup>

Eraikigarritasuna dagozkion planoetan adierazitako lerrokadura eta altueren bidez definitzen da.

b) Ez da onartzen ez erdisotorik ez teilatuaren azpiko gunek erabiltzea, trastelekuak izan ezik.

c) Gehienez onartuko den solairu kopurua BS+2 izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzen gehienezko altuera 9,50 metrokoa izango da fatxada guztietan.

Erlaitzen gehienezko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Gainerako Solairuen altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

e) Planoen arabera berrizatzeko moduan dauden eraikinak ez dira antolaketatik kanpo geratuko. Bi aukera eskaintzen dira: kontserbatzea eta ordezkatzeta.

Berriztagarritzat jo diren eraikinak ezin izango dira eraitsi beraien jabeak ados egon gabe.

Eraikin berriztagarriek oraingo egoera berean jarraitzen baldin badute, Unitateetik kanpo uztera zuzendutako aldaketa bat egingo da.

Arau horren xedea jabea babestea da: berrizatzeta edo kontserbatzea erabakitzen baldin badu, ez da behartuta egongo ingurunearen gainerako aldeak urbanizatzeari dagozkion kostuak ordaintzera.

Lurra Saikatzeko Proiektua edo Kompentsazio Proiektua tramitatu baino lehen, Unitate bakoitzeko jabe guztien adostasuna eskatuko du Udalak.

## 187.11.5. Parametro Estetikoak:

Ez da mugarik ezarri materialei, osaketari eta diseinuari dagokienez.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu atal horretan, egokitzen jotzen duenean.

## 187.11.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Dagozkien solairuetan zehazten dira, hala kalearen lerrokadurari nola esparru libre berriei dagokienez. Esparru libre horiek Esparru Libreen Toki Sistematan sartuko dira.

Lagapenak derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzeko arduraduna lursailaren jabea izango da.

## 187.12. E1-LL2

## 187.12.1. Antolaketa:

Langraiz Hiribideko Hegoaldean kokatutako Jarduera Unitate bat da.

## 187.12.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak. 1. eta 2. Solairuetan kokatuko da. Beheko Solairuan, eraikitako azaleraren %50a okupatu ahal izango da gehienez.

## b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak:

Ibilgailuetarako garajeak. Sotoan eta Beheko Solairuan.

Hirugarren sektoreko erabilerak. Solairu guztietan.

c) Usos de equipamiento: En todas las plantas  
d) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 187.12.3.- Sistema de Gestión:

1.- Dado que las Normas Subsidiarias contemplan las alineaciones y alturas de los edificios la Unidad de Actuación se desarrollará mediante Expediente de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

2.- El Sistema de actuación será el de Cooperación.

#### 187.12.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Superficie R1-LS2: 3.550 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad se define mediante las alineaciones y alturas marcadas en planos correspondientes

b) No se permiten semisótanos ni uso de ningún tipo en entrecubierta exceptuando trasteros.

c) El número máximo de plantas será de PB+2

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 9,50 m en todas sus fachadas.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de las demás plantas estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

e) Los edificios señalados en planos como susceptibles de ser rehabilitados, no serán considerados como fuera de ordenación. Se da la doble opción de conservarlos o sustituirlos.

En ningún caso podrá ser derribado un edificio clasificado como susceptible de ser rehabilitado en contra de la voluntad de su propietario.

Si las edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas permanecen en idénticas condiciones a las actuales, se tramitará una modificación del ámbito de la Unidad que las deje fuera de la misma.

El objetivo de esta determinación es que si el propietario optaría por rehabilitar o conservar su edificación no pueda ser obligado a satisfacer las cargas de urbanización del resto de la zona.

El Ayuntamiento exigirá el acuerdo de todos los propietarios componentes de cada Unidad, previamente a que se proceda a tramitar el Proyecto de Reparcelación o Compensación.

#### 187.12.5.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 187.12.6.- Cesiones y Urbanización:

Se fijan en las plantas correspondientes tanto en cuanto a alineación de calle como de nuevos espacios libres. Estos espacios libres pasarán a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 187.13.- R1-LS3

##### 187.13.1.- Ordenación:

Se trata de una Unidad de Actuación situada en la zona Sur de la Avda. Langraitz.

##### 187.13.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial. Se situará en plantas 1 y 2. En Pl.Baja se podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada.

b) Usos compatibles:

Guardería de coches. En Planta Sótano y Planta Baja.

Usos terciarios. Todas las plantas.

c) Usos de equipamiento: En todas las plantas.

d) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 187.13.3.- Sistema de Gestión:

c) Ekipamendu erabilerak: solairu guztietan.

d) Erabilera debekatuak: gainerako erabilerak debekatuta daude.

#### 187.12.3. Gestio Sistema:

1. Arau Subsidiarioek lerrokadurak eta eraikinen altuerak zehazten dituztenez, Jarduera Unitatearen garapena Lursailkatze Espediente, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua erabiliz egingo da.

2. Jarduera sistema Kooperazioa izango da.

#### 187.12.4. Hirigintza Parametroak:

a) Azalera E1 LL2: 3.550 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasuna dagozkion planoetan adierazitako lerroka-dura eta altueren bidez definitzen da.

b) Ez da onartzen ez erdisotorik ez teilatuaren azpiko guneak erabiltzea, trastelekuak izan ezik.

c) Gehienez onartuko den solairu kopurua BS+2 izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzen gehienezko altuera 9,50 metrokoa izango da fatxada guztietan.

Erlaitzen gehienezko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Gainerako Solairuen altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

e) Planoen arabera berrizatzeko moduan dauden eraikinak ez dira antolaketatik kanpo geratuko. Bi aukera eskaintzen dira: kontserbatzea eta ordezkatzeta.

Berriztagarrizat jo diren eraikinak ezin izango dira eraitsi beraien jabeak ados egon gabe.

Eraikin berriztagarriek oraingo egoera berean jarraitzen baldin badute, Unitateetik kanpo uztera zuzendutako aldaketa bat egingo da.

Arau horren xedea jabea babestea da: berrizatzeta edo kontserbatzea erabakitzen baldin badu, ez da behartuta egongo ingurunearen gainerako aldeak urbanizatzeari dagozkion kostuak ordaintzera.

Lurrak Sailkatzeko Proiektua edo Konpentsazio Proiektua tramitatu baino lehen, Unitate bakoitzeko jabe guztien adostasuna eskatuko du Udalak.

#### 187.12.5. Parametro Estetikoak:

Ez da mugarik ezarri materialei, osaketari eta diseinuari dagokienez.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu atal horretan, ego-kitzat jotzen duenean.

#### 187.12.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Dagozkien solairuetan zehazten dira, hala kalearen lerroka-durari nola esparru libre berriei dagokienez. Esparru libre horiek Esparru Libreen Toki Sistematan sartuko dira.

Lagapenak derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzeko arduraduna lursailaren jabea izango da.

#### 187.13. E1-LL3

##### 187.13.1. Antolaketak:

Langraiz Hiribideko Hegoaldean kokatutako Jarduera Unitate bat da.

##### 187.13.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak. 1. eta 2. Solairuetan kokatuko da. Beheko Solairuan, eraikitako azalaren %50a okupatu ahal izango da gehienez.

b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak:

Ibilgailuetarako garajeak. Sotoan eta Beheko Solairuan.

Hirugarren sektoreko erabilerak. Solairu guztietan.

c) Ekipamendu erabilerak: solairu guztietan.

d) Erabilera debekatuak: gainerako erabilerak debekatuta daude.

#### 187.13.3. Gestio Sistema:

1.- Dado que las Normas Subsidiarias contemplan las alineaciones y alturas de los edificios la Unidad de Actuación se desarrollará mediante Expediente de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

2.- El Sistema de actuación será el de Cooperación.

187.13.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Superficie R1-LS3: 3.750 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad se define mediante las alineaciones y alturas marcadas en planos correspondientes.

b) No se permiten semisótanos ni uso de ningún tipo en entrecubierta exceptuando trasteros.

c) El número máximo de plantas será de PB+2.

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 9,50 m en todas sus fachadas.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de las demás plantas estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

e) Los edificios señalados en planos como susceptibles de ser rehabilitados, no serán considerados como fuera de ordenación. Se da la doble opción de conservarlos o sustituirlos.

En ningún caso podrá ser derribado un edificio clasificado como susceptible de ser rehabilitado en contra de la voluntad de su propietario.

Si las edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas permanecen en idénticas condiciones a las actuales, se tramitará una modificación del ámbito de la Unidad que las deje fuera de la misma.

El objetivo de esta determinación es que si el propietario optaría por rehabilitar o conservar su edificación no pueda ser obligado a satisfacer las cargas de urbanización del resto de la zona.

El Ayuntamiento exigirá el acuerdo de todos los propietarios componentes de cada Unidad, previamente a que se proceda a tramitar el Proyecto de Reparcelación o Compensación.

187.13.5.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

187.13.6.- Cesiones y Urbanización:

Se fijan en las plantas correspondientes tanto en cuanto a alineación de calle como de nuevos espacios libres. Estos espacios libres pasarán a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

187.14.- R1-LS4

187.14.1.- Ordenación:

Se trata de una Unidad de Actuación situada en la zona Sur de la Avda. Langraitz.

Se distinguen dos zonas:

- Zona Norte: Alineaciones de bloques definidos en planos correspondientes.

- Zona Sur: 4 parcelas vivienda unifamiliar o pareada.

187.14.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial. Se situará en plantas 1 y 2. En Pl.Baja se podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada. En Zona Sur, en Pl.Baja y 1.

b) Usos compatibles:

Guardería de coches. En Planta Sótano y Planta Baja.

Usos terciarios. Todas las plantas. En parcelas Zona Sur, se permiten usos terciarios en Pl.Baja.

1. Arau Subsidiarioek lerrokadurak eta eraikinen altuerak zehazten dituztenez, Jarduera Unitatearen garapena Lursailkatze Espediente, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua erabiliz egingo da.

2. Jarduera sistema Kooperazioa izango da.

187.13.4. Hirigintza Parametroak:

a) Azalera E1 LL3: 3.750 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasuna dagozkion planoetan adierazitako lerrokadura eta altueren bidez definitzen da.

b) Ez da onartzen ez erdisotorik ez teilatuaren azpiko guneak erabiltzea, trastelekuak izan ezik.

c) Gehienez onartuko den solairu kopurua BS+2 izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzen gehienezko altuera 9,50 metrokoa izango da fatxada guztietan.

Erlaitzen gehienezko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Gainerako Solairuen altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

e) Planoen arabera berrizatzeko moduan dauden eraikinak ez dira antolaketatik kanpo geratuko. Bi aukera eskaintzen dira: kontserbatzea eta ordezkatzea.

Berriztagarrizat jo diren eraikinak ezin izango dira eraitsi beraien jabeak ados egon gabe.

Eraikin berriztagarriek oraingo egoera berean jarraitzen baldin badute, Unitatetik kanpo uztera zuzendutako aldaketa bat egingo da.

Arau horren xedea jabea babestea da: berriztatzea edo kontserbatzea erabakitzen baldin badu, ez da behartuta egongo ingurunearen gainerako aldeak urbanizatzeari dagozkion kostuak ordaintzera.

Lurra Saillatzeko Proiektua edo Kompentsazio Proiektua tramitatu baino lehen, Unitate bakoitzeko jabe guztien adostasuna eskatuko du Udalak.

187.13.5. Parametro Estetikoak:

Ez da mugarik ezarri materialei, osaketari eta diseinuari dagokienez.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu atal horretan, egokitzen jotzen duenean.

187.13.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Dagozkien solairuetan zehazten dira, hala kalearen lerrokadurari nola esparru libre berriei dagokienez. Esparru libre horiek Esparru Librean Toki Sistemaren sartuko dira.

Lagapenak derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzeko arduraduna lursailaren jabea izango da.

187.14.- E1-LL4

187.14.1. Antolaketa:

Langraiz Hiribideko Hegoaldean kokatutako Jarduera Unitate bat da.

Bi alde bereiztu dira:

Iparraldea: dagozkien planoetan definitutako bloke lerrokadurak.

Hegoaldea: 4 lursail, familia bakarreko edo parekatutako etxebizitzak.

187.14.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak. 1. eta 2. Solairuetan kokatuko da. Beheko Solairuan, eraikitako azaleraren %50a okupatu ahal izango da gehienez. Hegoaldean: Beheko Solairuan eta 1. Solairuan.

b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak:

Ibilgailuetarako garajeak. Sotoan eta Beheko Solairuan.

Hirugarren sektoreko erabilerak. Solairu guztietan. Hegoaldeko lursailaren hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dira Beheko Solairuetan.

c) Usos de equipamiento: En todas las plantas  
d) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 187.14.3.- Sistema de Gestión:

1. Dado que las Normas Subsidiarias contemplan las alineaciones y alturas de los edificios la Unidad de Actuación se desarrollará mediante Expediente de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

2. El Sistema de actuación será el de Cooperación.

#### 187.14.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Superficie R1-LS4: 9.020 m<sup>2</sup>

Zona Norte, la edificabilidad se define mediante las alineaciones y alturas marcadas en planos correspondientes

Zona Sur, la edificabilidad será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) No se permiten semisótanos ni uso de ningún tipo en entrecubierta exceptuando trasteros.

c) El número máximo de plantas será de PB+2

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 9,50 m en todas sus fachadas.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de las demás plantas estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

#### 187.14.5.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 187.14.6.- Cesiones y Urbanización:

Se fijan en las plantas correspondientes tanto en cuanto a alineación de calle como de nuevos espacios libres. Estos espacios libres pasarán a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

La urbanización aprovechará como motivo ornamental el cauce de agua que mana en el Sector.

#### 187.15.- R1-LS5

##### 187.15.1.- Ordenación:

Se trata de una Unidad de Actuación situada en la zona Sur de la Avda. Langraitz.

##### 187.15.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial. Se situará en plantas 1 y 2. En Pl.Baja se podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada.

b) Usos compatibles:

Guardería de coches. En Planta Sótano y Planta Baja.

Usos terciarios. Todas las plantas.

c) Usos de equipamiento: En todas las plantas.

d) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 187.15.3.- Sistema de Gestión:

1. Dado que las Normas Subsidiarias contemplan las alineaciones y alturas de los edificios la Unidad de Actuación se desarrollará mediante Expediente de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

2. El Sistema de actuación será el de Cooperación.

#### 187.15.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Superficie R1-LS5: 2.500 m<sup>2</sup>

La edificabilidad se define mediante las alineaciones y alturas marcadas en planos correspondientes

b) No se permiten semisótanos ni uso de ningún tipo en entrecubierta exceptuando trasteros.

c) El número máximo de plantas será de PB+2

d) Alturas:

c) Ekipamendu erabilerak: solairu guztietan.

d) Erabilera debekatuak: gainerako erabilerak debekatuta daude.

#### 187.14.3. Gestio Sistema:

1. Arau Subsidiarioek lerrokadurak eta eraikinen altuerak zehazten dituztenez, Jarduera Unitatearen garapena Lursailkatze Espedientea, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua erabiliz egingo da.

2. Jarduera sistema Kooperazioa izango da.

#### 187.14.4. Hirigintza Parametroak:

a) Azalera E1-LL4: 9.020 m<sup>2</sup>.

Iparraldea: eraikigarritasuna dagozkion planoetan adierazita erabiltzeko erabiliz egingo da.

Hegoaldea: eraikigarritasuna 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>koa izango da.

b) Ez da onartzen ez erdisotorik ez teilatuaren azpiko gunek erabiltzea, trastelekuak izan ezik.

c) Gehienez onartuko den solairu kopurua BS+2 izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzen gehienezko altuera 9,50 metrokoa izango da fatxada guztietan.

Erlaitzen gehienezko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

Beheko Solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Gainerako solairuen altuera librea 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

#### 187.14.5. Parametro Estetikoak:

Ez da mugarik ezarri materialei, osaketari eta diseinuari dagokienez.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu atal horretan, ego-kitzat jotzen duenean.

#### 187.14.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Dagozkien solairuetan zehazten dira, hala kalearen lerrokatuak nola esparru libre berriei dagokienez. Esparru libre horiek Esparru Librean Toki Sistemaren sartuko dira.

Lagapenak derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzeko arduraduna lursailaren jabea izango da.

Urbanizazioak Sektorean sortzen den errekaren ubidea erabiliko du apaingarri gisa.

#### 187.15.- E1-LL5

##### 187.15.1. Antolaketa:

Langraitz Hiribideko Hegoaldean kokatuta dagoen Jarduera Unitate bat da.

##### 187.15.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak. 1. eta 2. Solairuetan kokatuko da. Beheko Solairuan, eraikitako azaleraren %50a okupatu ahal izango da gehienez.

b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak:

Ibilgailuetarako garajeak. Sotoan eta Beheko Solairuan.

Hirugarren sektoreko erabilerak. Solairu guztietan.

c) Ekipamendu erabilerak: solairu guztietan.

d) Erabilera debekatuak: gainerako erabilerak debekatuta daude.

#### 187.15.3. Gestio Sistema:

1. Arau Subsidiarioek lerrokadurak eta eraikinen altuerak zehazten dituztenez, Jarduera Unitatearen garapena Lursailkatze Espedientea, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua erabiliz egingo da.

2. Jarduera sistema Kooperazioa izango da.

#### 187.15.4. Hirigintza Parametroak:

a) Azalera: E1 LL5: 2.500 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasuna dagozkion planoetan adierazita erabiltzeko erabiliz egingo da.

b) Ez da onartzen ez erdisotorik ez teilatuaren azpiko gunek erabiltzea, trastelekuak izan ezik.

c) Gehienez onartuko den solairu kopurua BS+2 izango da.

d) Altuerak:

La altura máxima de cornisa será de 9,50 m en todas sus fachadas.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de las demás plantas estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

e) Los edificios señalados en planos como susceptibles de ser rehabilitados, no serán considerados como fuera de ordenación. Se da la doble opción de conservarlos o sustituirlos.

En ningún caso podrá ser derribado un edificio clasificado como susceptible de ser rehabilitado en contra de la voluntad de su propietario.

Si las edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas permanecen en idénticas condiciones a las actuales, se tramitará una modificación del ámbito de la Unidad que las deje fuera de la misma.

El objetivo de esta determinación es que si el propietario optaría por rehabilitar o conservar su edificación no pueda ser obligado a satisfacer las cargas de urbanización del resto de la zona.

El Ayuntamiento exigirá el acuerdo de todos los propietarios componentes de cada Unidad, previamente a que se proceda a tramitar el Proyecto de Reparcelación o Compensación.

#### 187.15.5.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 187.15.6.- Cesiones y Urbanización:

Se fijan en las plantas correspondientes tanto en cuanto a alineación de calle como de nuevos espacios libres. Estos espacios libres pasarán a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 187.16.- R1-LS6

##### 187.16.1.- Ordenación:

Se trata de una Unidad de Actuación situada en la zona Sur de la Avda. Langraitz.

##### 187.16.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial. Se situará en plantas 1 y 2. En Pl.Baja se podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada.

##### b) Usos compatibles:

Guardería de coches. En Planta Sótano y Planta Baja.

Usos terciarios. Todas las plantas.

c) Usos de equipamiento: En todas las plantas

d) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

##### 187.16.3.- Sistema de Gestión:

1. Dado que las Normas Subsidiarias contemplan las alineaciones y alturas de los edificios la Unidad de Actuación se desarrollará mediante Expediente de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

2. El Sistema de actuación será el de Cooperación.

##### 187.16.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Superficie R1-LS6: 1.850 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad se define mediante las alineaciones y alturas marcadas en planos correspondientes.

b) No se permiten semisótanos ni uso de ningún tipo en entrecubierta exceptuando trasteros.

c) El número máximo de plantas será de PB+2

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 9,50 m en todas sus fachadas.

Erlaitzen gehienezko altuera 9,50 metrokoa izango da fatxada guztietan.

Erlaitzen gehienezko altuera fatxadaren erdian neurtuko da.

Beheko solairuaren altuera libre 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Gainerako Solairuen altuera libre 2,50 eta 3 metro bitartekoa izango da.

e) Planoen arabera berrizatzeko moduan dauden eraikinak ez dira antolaketatik kanpo geratuko. Bi aukera eskaintzen dira: kontserbatzea eta ordezkatzeta.

Berriztagarritzat jo diren eraikinak ezin izango dira eraitsi beraien jabeak ados egon gabe.

Eraikin berriztagarriek oraingo egoera berean jarraitzen baldin badute, Unitateetik kanpo uztera zuzendutako aldaketa bat egingo da.

Arau horren xedea jabea babestea da: berriztatzea edo kontserbatzea erabakitzen baldin badu, ez da behartuta egongo ingurunearen gainerako aldeak urbanizatzeari dagozkion kostuak ordaintzera.

Lurak Sailkatzeko Proiektua edo Kompentsazio Proiektua tramitatu baino lehen, Unitate bakoitzeko jabe guztien adostasuna eskatuko du Udalak.

#### 187.15.5. Parametro Estetikoak:

Ez da mugarik ezarri materialei, osaketari eta diseinuari dagokienez.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu atal horretan, egokitzen jotzen duenean.

#### 187.15.6. Lagapenak eta Urbanizazioa:

Dagozkien solairuetan zehazten dira, hala kalearen lerroakurrari nola esparru libre berriei dagokienez. Esparru libre horiek Esparru Libreen Toki Sistemaren sartuko dira.

Lagapenak derrigorrezkoak eta doakoak izango dira. Urbanizazioa gauzatzeko arduraduna lursailaren jabea izango da.

#### 187.16. E1-LL6

##### 187.16.1. Antolaketa:

Langraiz Hiribideko Hegoaldean kokatuta dagoen Jarduera Unitate bat da.

##### 187.16.2. Erabilera Erregimena:

a) Erabilera nagusia: etxebizitzak. 1. eta 2. Solairuetan kokatuko da. Beheko Solairuan, eraikitako azaleraren %50a okupatu ahal izango da gehienez.

b) Horrekin bateragarriak diren erabilerak:

Ibilgailuetarako garajeak. Sotoan eta Beheko Solairuan.

Hirugarren sektoreko erabilerak. Solairu guztietan.

c) Ekipamendu erabilerak: solairu guztietan.

d) Erabilera debekatuak: gainerako erabilerak debekatuta daude.

##### 187.16.3. Gestio Sistema:

1. Arau Subsidiarioek lerroakurrak eta eraikinen altuerak zehazten dituztenean, Jarduera Unitatearen garapena Lursailkatze Espedientearen, Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntza Proiektua erabiliz egingo da.

2. Jarduera sistema Kooperazioa izango da.

##### 187.16.4.- Hirigintza Parametroak:

a) R1-LS6 azalera: 1.850 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasuna dagozkion planoetan markatutako lerroakurrak eta altueren bidez definitzen da.

b) Ez da erdisotorik onartzen, ez eta inolako erabilerarik estalki-artean, trastelekuak izan ezik.

c) Oin kopurua, gehienez, BO+2koa izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzaren gehienezko altuera, 9,50 metrotakoa izango da bere fatxada guztietan.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de las demás plantas estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

e) Los edificios señalados en planos como susceptibles de ser rehabilitados, no serán considerados como fuera de ordenación. Se da la doble opción de conservarlos o sustituirlos.

En ningún caso podrá ser derribado un edificio clasificado como susceptible de ser rehabilitado en contra de la voluntad de su propietario.

Si las edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas permanecen en idénticas condiciones a las actuales, se tramitará una modificación del ámbito de la Unidad que las deje fuera de la misma.

El objetivo de esta determinación es que si el propietario optaría por rehabilitar o conservar su edificación no pueda ser obligado a satisfacer las cargas de urbanización del resto de la zona.

El Ayuntamiento exigirá el acuerdo de todos los propietarios componentes de cada Unidad, previamente a que se proceda a tramitar el Proyecto de Parcelación o Compensación.

#### 187.16.5.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 187.16.6.- Cesiones y Urbanización:

Se fijan en las plantas correspondientes tanto en cuanto a alineación de calle como de nuevos espacios libres. Estos espacios libres pasarán a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### Suelo Urbano Industrial.

#### 187.17.- Polígono San José de los Llanos

##### 187.17.1.- Ordenación:

Quedan incorporados a este Polígono los terrenos definidos en los correspondientes Planos Parciales.

El Polígono se hallaba dividido en dos Sectores S1 ya consolidado y S2 con Plan Parcial aprobado y todas las cargas urbanísticas ya satisfechas, excepto la cesión del aprovechamiento lucrativo no susceptible de la apropiación por los propietarios y la ejecución de las obras de urbanización.

Cada sector conforma en la totalidad de sus respectivos ámbitos una única Unidad de Actuación.

##### 187.17.2.- Régimen de Usos:

Uso característico: Industrial y Terciario en general incluso producciones audiovisuales y de ocio.

Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

##### 187.17.3.- Sistema de Gestión:

El sistema de actuación será el de Compensación. Se aplicará para el Sector 2 ya que el Sector 1 está completamente desarrollado.

El Sector 2 Se halla pendiente de la redacción del expediente de Compensación y Proyecto de Urbanización.

En su caso, y de cumplirse los requisitos legales podrá sustituirse el Proyecto de Compensación por un expediente de normalización de fincas o figura análoga.

##### 187.17.4.- Parámetros Urbanísticos:

###### 1. Uso Industrial

a) Parcela Mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Se excluyen del porcentaje los aparcamientos cubiertos por toldos ligeros.

d) Ocupación máxima: 70%

e) Número de plantas:

Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

Behe-Oinaren altuera libreak, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izan beharko du.

Gainerantzeko oinen altuera libre, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

e) Planoetan zehazten denaren arabera, birgaitu daitezkeen eraikinak, ez dira antolaketatik kanpokotzat hartuko. Mantendu ala ordezkatzeko aukera bikoitza ematen da.

Sailkapenaren arabera eraberritu daitezkeen eraikin bat ezin izango da, inola ere, eraitsi, bere jabearen borondatearen aurka

Eraberritu daitezkeen eraikinek gaurko egoera berebete jarraitzen badute, Unitate eremuaren aldaketa bat tramitatu da, bertatik kanpo uzteko.

Zehaztapen honen helburua hau da: jabeak eraikina eraberritu edo mantentzeko aukera hartzen badu, ez zaio behartuko gunearen gainerantzeko alde dagozkien hirigintza kargak ordaintzeko.

Udalak Unitate bakoitza osatzen duten jabe guztien arteko akordioa exigituko du, Birpartzelazio edo Kompentsazio Egitasmoa tramitatzeari ekin baino lehen.

#### 187.16.5.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan ez da mugarik ezartzen, Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egokitzen jotzen duenean.

#### 187.16.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Eragindako oinetan zehazten dira, bai kale-lerroak, bai espazio libre berriei dagokienez. Espazio libre hauek, Espazio Libre Toki Sistemaren parte izango dira.

Zesioak egin beharrekoak eta dohainikakoak izango dira, hirigintza jabeari dagokiolarik.

#### Hiriko Industri Lurzorua.

#### 187.17.- San Jose de los Llanos Poligonoa

##### 187.17.1.- Antolamendua:

Dagozkien Plano Partzialetan zehaztutako lurzorua, Poligono honen barne geratzen dira.

Poligonoa bi Sektoretan banatzen da: 21, dagoeneko finkatua, eta S2, dagoeneko Plan Partzial onartuta eta hirigintza karga guztiak ordainduta dituen, irabazizko aprobetxamenduen zesioa, jabeek bereganatu ezin dutena, eta hirigintza lanen exekuzioa izan ezik.

Sektore bakoitzak, dagozkion arlo guztietan, Iharduera Unitate bakar bat eratzen du.

##### 187.17.2.- Erabilera Erregimena:

Dagokion Erabilera: Erabilera Industrial eta Tertiario oro korrean, ikusentzunezko produkzioak eta aisialdirakoak barne.

Debekatutako Erabilerak: Gainerantzeko erabilerak debekatu hartuko dira.

##### 187.17.3.- Kudeaketa Sistema:

Jokaera sistema Kompentsazioarena izango da. 2. Sektore-rako ezarriko da, 1. Sektorea erabat garatuta dagoelako.

2. Sektorea Kompentsazioaren espediente eta Hirigintza Egitasmoa idaztearen zain dago.

Bere kasuan, eta lege-baldintzak bete ezker, Kompentsazio Egitasmoaren orde, Partzelak normalizatzeko espediente bat edo baliokideren bat erabili ahal izango da.

##### 187.17.4.- Hirigintza Parametroak:

###### 1. Industri Erabilera

a) Gutxienezko Partzela: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Gehienezko eraikigarritasuna; 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Toldo arinek estalitako aparkalekuak, portzentaitik kanpo geratzen dira.

d) Gehienezko okupazioa: %70a

e) Oin kopurua:

Pabellón: P.B.  
 Oficinas vinculada a pabellón: PB+1  
 f) Altura máxima: 10 m  
 g) Alineaciones de Parcela: Las contempladas en el Plan Parcial  
 h) Superficie de Aparcamientos: 1 plaza c/200 m<sup>2</sup>sup.const.  
 2. Uso Terciario:  
 a) Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>  
 b) Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 c) Ocupación máxima: 50%  
 d) Número de plantas  
 Pabellón: PB+1  
 Edificio exento: PB+3  
 e) Altura máxima: 16 m  
 f) Alineaciones de Parcela: Según Plan Parcial o Estudio Detalle  
 g) Superficie de Aparcamientos: 1 plaza c/100 m<sup>2</sup>sup.const.  
 187.17.5.- Subdivisión del Espacio Edificado:  
 Se cumplirá la Ordenanza Municipal sobre condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado de uso Industrial manteniendo la unidad parcelaria.  
 187.17.6.- Cesiones y Urbanización:  
 Las definidas en el Plan Parcial, si bien habrá de tenerse en cuenta como ya realizados los existentes a partir del expediente reparcelativo tramitado y aprobado en el año 1975.  
 187.18.- Núcleos Puntuales de Edificación Industrial Consolidada  
 1) I1.-  
 Industria situada en el Polígono 146 Manzana 3 Parcela 1.  
 Propietario: Nanclares S.A.  
 Superficie de Parcela: 6.393 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 626,45 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: agotada  
 Uso: Industrial. Para poder reanudar la actividad industrial deberá presentar el correspondiente proyecto de actividad.  
 2) I2.-  
 Industria situada en el Polígono 992 Manzana 36 Parcela 1.  
 Propietario: D. Teofanes Vallejo  
 Superficie de Parcela: 3.350 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 1.377,69 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: Agotada  
 Uso: Industrial. Para poder reanudar la actividad industrial deberá presentar el correspondiente proyecto de actividad.  
 3) I3.-  
 Industria situada en el Polígono 192 Manzana 31 Parcela 01  
 Propietario: Hnos. Alava Quintana  
 Superficie de Parcela: 2.887 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 1.955 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por vivienda (3 viviendas) 251,24 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: Agotada  
 Uso: Industrial, y usos compatibles con el residencial como terciario en general o equipamiento genérico privado. Para poder reanudar la actividad industrial deberá presentar el correspondiente proyecto de actividad.  
 4) Núcleos Puntuales Industriales Diseminados  
 a) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 18 Parcela 01  
 Propietarios: Recubrimientos de Naylon S.L.  
 Sinter (Andres Orbegozo)  
 Miguel Carrancio  
 Santiago Prieto  
 Superficie de Parcela: 2.116,80 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 2.116,80 m<sup>2</sup>

Pabilioia: B.O.  
 Pabilioiari lotutako bulegoak: BO+1  
 f) Gehienezko altuera: 10 m  
 g) Lursail Lerrokadurak: Plan Partzialean bildutakoak.  
 h) Aparkalekuen Azalera: toki 1 / eraik. azal. 200 m<sup>2</sup>ko.  
 2. Erabilera Tertiarioa:  
 a) Gutxienezko Partzela: 1.500 m<sup>2</sup>  
 b) Gehienezko eraikigarritasuna; 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 c) Gehienezko okupazioa: %50a  
 d) Oin kopurua:  
 Pabilioia: BO+1  
 Eraikin librea: BO+3  
 e) Gehienezko altuera: 16 m  
 f) Lursail lerrokadurak: Plan Partzial edo Zehetasunez egingadako Azterketaren arabera.  
 g) Aparkalekuen Azalera: toki 1 / eraik. azal. 100 m<sup>2</sup>ko.  
 187.17.5. Eraikitako Espazioaren Azpibanaketa:  
 Industri erabilerako eraikitako espazioa banatzeko operazioetarako baldintza bereziak ezartzen dituen Udal-Ordenantza beteko da, partzela batasuna mantenduz.  
 187.17.6.- Zesioak eta Hirigintza:  
 Plan Partzialean zehaztutakoak baina 1975. urtean tramitatu eta onartutako birpartzelazio espedientearen arabera daudenak, bukatutzat hartu behar dira.  
 187.18.- Finkatutako Industria Eraikuntzako Gune Puntualak  
 1) 1.-  
 146 Poligonoan, 3 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Nanclares, S.A.  
 Partzelaren azalera: 6.393 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzorua okupatzen duen azalera: 626,45 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Industriarako. Industri iharduerari berriro ekiteko, dagokion iharduera egitasmoa aurkeztu beharko du.  
 2) 2.-  
 992 Poligonoan, 36 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Teofanes Vallejo J.  
 Partzelaren azalera: 3.350 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 1.377,69 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Industriarako. Industri iharduerari berriro ekiteko, dagokion iharduera egitasmoa aurkeztu beharko du.  
 3) 3.-  
 192 Poligonoan, 31 Etxadian, 01 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Hnos. Alava Quintana  
 Partzelaren azalera: 2.887 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 1.955 m<sup>2</sup>  
 Etxebizitzek (3 etxebizitzek) betetako azalera: 251,24 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Industriarako eta bizileku-erabilerarekin bat datozenak, hala nola terciarioa orokorrean edo ekipamendu orokor pribatua. Industri iharduerari berriro ekiteko, dagokion iharduera egitasmoa aurkeztu beharko du.  
 4) Sakabanatutako Industri Gune Puntualak  
 a) 992 Poligonoan, 18 Etxadian, 01 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabeak: Recubrimientos de Naylon S.L.  
 Sinter (Andres Orbegozo)  
 Miguel Carrancio  
 Santiago Prieto  
 Partzelaren azalera: 2.116,80 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 2.116,80 m<sup>2</sup>



Edificabilidad: Agotada  
 Uso: Industrial. Para poder reanudar la actividad industrial deberá presentar el correspondiente proyecto de actividad.

b) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 21 Parcela

1 Propietario: Fiasa S.A.  
 Superficie de Parcela: 29.245 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 9.511,22 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual  
 Ocupación máxima: 70%  
 Uso: Industrial. Deberá tener aprobado el proyecto de actividad

c) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 25 Parcela

1 Propietario: Celestino Barredo  
 Superficie de Parcela: 1.938,30 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 1.938,30 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: Agotada  
 Uso: Industrial. Deberá tener aprobado el proyecto de actividad

d) Industria situada en el Polígono N03 Parcela 1149  
 Propietario: Ana Martínez de la Pera  
 Superficie de Parcela: 15.000 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 580,95 m<sup>2</sup>  
 Desarrolla actividad clínica y guardería canina que se considera vinculada  
 Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Uso: Comercial. Deberá tener aprobado el proyecto de actividad

e) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 20 Parcela

1 Propietario: Liberty  
 Antonio Herrero/Adolfo Acebo/Fco. Javier Herranz  
 Superficie de Parcela: 3.230 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada: 926 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: Agotada  
 Uso: Sala de baile, discoteca y pensión

f) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 19 Parcela

01 Propietario: Gasolinera Santa Engracia  
 Superficie de Parcela: 927 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada: 267 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: Agotada  
 Uso: Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad

Suelo Apto para Urbanizar  
 187.19.- Sector SAU N1  
 187.19.1.- Ordenación y Gestión:

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Nanclares, con el fin de dar una respuesta a la probada demanda de suelo y con objeto de que su desarrollo se produzca de una manera ordenada.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

187.19.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja.

Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Industriarako. Industri iharduerari berriro ekiteko, dagokion iharduera egitasmoa aurkeztu beharko du.

b) 992 Poligonoan, 21 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Fiasa S.A.  
 Partzelaren azalera: 29.245 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzoruak betetzen duen azalera: 9.511,22 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitu ahal izango da.  
 Gehienezko okupazioa: %70a  
 Erabilera: Industriarako. Iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

c) 992 Poligonoan, 25 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Celestino Barredo  
 Partzelaren azalera: 1.938,30 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzoruak betetzen duen azalera: 1.938,30 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Industriarako. Iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

d) N03 Poligonoan, 1149 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Ana Martínez de la Pera  
 Partzelaren azalera: 15.000 m<sup>2</sup>  
 Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 580,95 m<sup>2</sup>  
 Egiten dituen iharduerak, txakurrentzako klinika eta zaindegia dira, lotutzat hartzen direlarik.  
 Eraikigarritasuna: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Erabilera: Merkataritzarako. Iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

e) 992 Poligonoan, 20 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Liberty  
 Antonio Herrero / Adolfo Acebo / Fco. Javier Herranz  
 Partzelaren azalera: 3.230 m<sup>2</sup>  
 Okupatzen den azalera: 926 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Dantza aretoa, diskoteka eta estatua.

f) 992 Poligonoan, 19 Etxadian, 01 Partzelan kokatutako industria.  
 Jabea: Santa Engracia Gasolindegia  
 Partzelaren azalera: 927 m<sup>2</sup>  
 Okupatutako azalera: 267 m<sup>2</sup>  
 Eraikigarritasuna: Agortua  
 Erabilera: Industriarako. Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

Bertan hirigintza lanak egiteko gai den Lurzorua  
 187.19.- SAU N1 Sektorea  
 187.19.1.- Antolamendu eta Gestioa:

a) Lurzoru hauek Langraiz herriaren garapenaren barruan geratzen dira, frogatutako lurzoru eskariari erantzuna emateko eta bere garapena era antolatuan burutu dadin.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmoa eta Hirigintza Egitasmoa egitea ezinbestekoa izango da.

c) Plan Partziala idazteko gehienezko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartzen direnetik hasita.

187.19.2 Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako.

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsoen ustiatzei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Bakarrik Behe Oinean kokatu ahal izango da.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en sótano y Baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en Planta Baja

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

187.19.3.- Sistema de Gestión:

Sistema de Cooperación

187.19.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Unidad mínima de Parcelación: La fijará el Plan Parcial.

b) Nº total de viviendas: 140

c) Edificabilidad bruta máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Ocupación máxima: Se definirá en el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

187.19.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar aislada, Pareada o en hilera.

b) Alturas: PB+1

187.19.6.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

187.19.7.- Cesiones y Urbanización:

Las fijará el Plan Parcial

187.20.- Sector SAU N2

187.20.1.- Ordenación y Gestión:

a) Estos suelos completan el desarrollo de la localidad hacia el Sur llegando al límite del ferrocarril.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

187.20.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en sótano y Baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en Planta Baja

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

187.20.3.- Sistema de Gestión:

Sistema de Cooperación

187.20.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Unidad mínima de Parcelación: La fijará el Plan Parcial.

b) Nº total de viviendas: 80

c) Edificabilidad bruta máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Ocupación máxima: Se definirá en el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

187.20.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar aislada, Pareada o en hilera.

b) Alturas: PB+1

187.20.6.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

187.20.7.- Cesiones y Urbanización:

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetegia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Behe Oinean kokatutako erabilera tertziarioak onartzen dira.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

187.19.3- Kudeaketa Sistema:

Lankidetzeta Sistema

187.19.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Partzelaziorako gutxienezko unitatea: Plan Partzialak zehaztuko du.

b) Etxebizitza kopurua osotara: 140

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialean zehaztuko da.

e) Lerrokadura: Plan Partzialean zehaztuko dira.

187.19.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Etxebizitza Familiabakarra isolatua, parekatua edo ilaran.

b) Altuerak: BO+1

187.19.6.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan ez da mugarik ezartzen, Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, eraikuntza egokiaren araberakoak badira. Edonola ere, Plan Partzialak zehaztuko ditu.

187.19.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Plan Partzialak zehaztuko ditu.

187.20.- SAU N2 Sektorea

187.20.1.- Antolamendu eta Gestioa:

a) Lurzoru hauek herriaren garapena Hegoalderantz osatzen dute, trenbidearen mugaraino iristen direlarik.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmoa eta Hirigintza Egitasmoa egitea ezinbestekoa izango da.

c) Plan Partziala idazteko gehienezko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartzen direnetik hasita.

187.20.2 Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako.

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsioen ustategiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Bakarrik Behe Oinean kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetegia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Behe Oinean kokatutako erabilera tertziarioak onartzen dira.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

187.20.3- Kudeaketa Sistema:

Lankidetzeta Sistema

187.20.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Partzelaziorako gutxienezko unitatea: Plan Partzialak zehaztuko du.

b) Etxebizitza kopurua osotara: 80

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialean zehaztuko da.

e) Lerrokadura: Plan Partzialean zehaztuko dira.

187.20.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Etxebizitza Familiabakarra isolatuta, parekatua edo ilaran.

b) Altuerak: BO+1

187.20.6.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan ez da mugarik ezartzen, Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, eraikuntza egokiaren araberakoak badira. Edonola ere, Plan Partzialak zehaztuko ditu.

187.20.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Las fijará el Plan Parcial

187.21.- Sector SAU N3

187.21.1.- Ordenación y Gestión:

a) Se trata de los terrenos más próximos a los bloques de Vicuña que tratan de dar continuidad a la edificación urbana de Nanclares de la Oca.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

187.21.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admiten usos terciarios localizados en Pl.Baja

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

187.21.3.- Sistema de Gestión:

Sistema de Cooperación

187.21.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Unidad mínima de Parcelación: La fijará el Plan Parcial.

b) Nº total de viviendas: 40

c) Edificabilidad bruta máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Ocupación máxima: Se definirá en el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

187.21.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Bloque residencial. Se da la posibilidad de que 15 viviendas sean unifamiliares, pareadas o en hilera.

b) Alturas: PB+3 y PB+1

187.21.6.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

187.21.7.- Cesiones y Urbanización:

Las fijará el Plan Parcial

187.22.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Nanclares de la Oca

a) Bienes inmuebles propuestos para declarar como Monumentos/Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Iglesia de la Asunción
- Puente de Nanclares de la Oca
- Horno de calcinación de yeso

b) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Puente de la cárcel
- Puente de El Torco
- Molino de Nanclares de la Oca

c) No podrá procederse al derribo de bienes culturales Calificados y de los Inventariados sin previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral, quien deberá conceder audiencia al Ayuntamiento.

d) Se cumplirán las condiciones previstas en el artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural.

Artículo 188.- Villodas

Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa.

188.1.- Ambito R1:

188.1.1.- Ordenación.-

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

188.1.2.- Régimen de Usos.-

a) Uso característico: Residencial

Plan Partzialak zehaztuko ditu.

187.21.- SAU N3 Sektorea

187.21.1.- Antolamendu eta Gestioa:

a) Bikuñako multzoetatik gertuen dauden lursailak dira, Langraiz Okako hiri-eraikuntzari jarraipena eman nahi diotenak.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmoa eta Hirigintza Egitasmoa egitea ezinbestekoa izango da.

c) Plan Partziala idazteko gehienezko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartzen direnetik hasita

187.21.2 Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako.

b) Erabilera bateragarria: Behe Oinean kokatutako erabilera tertziarioak baimenduta daude.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

187.21.3- Kudeaketa Sistema:

Lankidetzeta Sistema

187.21.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Partzelaziorako gutxienezko unitatea: Plan Partzialak zehaztuko du.

b) Etxebizitza kopurua osotara: 40

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialean zehaztuko da.

e) Lerrokadura: Plan Partzialean zehaztuko dira.

187.21.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Bizileku multzoa. 15 etxebizitza familiabakarrak, parekatuak edo ilaran izateko aukera dago.

b) Altuerak: BO+3 eta BO+1

187.21.6.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan ez da mugarik ezartzen, Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, eraikuntza egokiaren araberakoak badira. Edonola ere, Plan Partzialak zehaztuko ditu.

187.21.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Plan Partzialak zehaztuko ditu.

187.22.- Historia eta Arkitektura Ondarea Langraiz Okan

a) Euskal Autonomi Erkidegoko Monumentu/Monumentu Multzotzat hartuak izateko proposatu diren ondasun higiezinak:

- Jasonearen Eliza
- Langraiz Okako Zubia
- Igeltsua kiskaltzeko labea

b) Euskal Autonomi Erkidegoan Udal mailan zainduak izateko proposatu diren ondasun higiezinak

- Espetxeko zubia
- El Torcoko zubia
- Langraiz Okako errota

c) Sailkatu edo Inbentariatutako kultur ondasunak ezin izango dira eraitsi, aurretik aurri-egoera deklaratu eta Foru Aldundiaren baimen zehatzik gabe, horretarako Udalari entzun behar-ko diolarik.

d) Kultur Ondasunari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritako baldintzak bete behar-ko dira.

188. Artikulua.- Biloda

Bizilekurako Hiri Lurzorua. Antolamendu Zuzeneko Eremua.

188.1.- R1 Eremua:

188.1.1.- Antolamendua.-

Lurzoru hauek etxebizitza familiabakarren nagusitasuna planteatzen dute, nekazal eta abeltzaintza erabilerekin batera. Ia ez dago erabilera tertziariorik.

188.1.2.- Erabilera Erregimena.-

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pabellón adosado o aislado.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

También se admite el uso de equipamiento privado tipo asistencial.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 188.1.3.- Sistema de Gestión.-

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

#### 188.1.4.- Parámetros Urbanísticos.-

##### 1.- Unidad Mínima de Parcelación:

###### a) Vivienda Unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

###### b) Viviendas Pareadas:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 800 m<sup>2</sup>. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

###### c) Viviendas en Hilera:

La unidad mínima de edificación para este tipo edificatorio se fija en 1.200 m<sup>2</sup> para 3 viviendas máximo. Se sumarán 400 m<sup>2</sup> por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, sólo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: En una parcela de superficie 750 m<sup>2</sup> sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

##### 2.- Parcela Mínima Edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal siempre que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como Espacios Libres, Equipamiento o Zonas de suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a los linderos. Pero, como mínimo la edificación tendrá que estar a 1 mt de todos los lindes.

##### 3.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50% se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

Se fija en 80 m<sup>2</sup> la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

##### 4.- Alineaciones:

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación: 3 mt a todos los límites de parcela.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsioen ustiategi lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Bakarrik Behe Oinean edo atxiki edo isolatuta dagoen Pabilioian kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetgia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, bakarrik bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu.

Era berean, laguntzarako ekipamendu pribatuaren erabilera onartuta dago.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

#### 188.1.3- Kudeaketa Sistema:

Ekintza Zuzena. Eraikuntzari ekiteko, Egitasmo Teknikoa aurkeztea ezinbestekoa izango da.

#### 188.1.4.- Hirigintza Parametroak:

##### 1.- Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea:

###### a) Etxebizitza Familiabakarra:

Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea, etxebizitzako 800 m<sup>2</sup>tan zehazten da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup>takoa izango da.

###### b) Parekatutako Etxebizitzak:

Eraikuntza mota honen kasuan, partzelaziorako gutxienezko unitatea 800 m<sup>2</sup>takoa izango da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup>takoa izango da.

###### c) Etxebizitzak Ilaran:

Eraikuntza mota honen kasuan, eraikuntzarako gutxienezko unitatea 1.200 m<sup>2</sup>tan zehazten da, gehienez 3 etxebizitzarako. Gehitzen den etxebizitza bakoitzeko, 400 m<sup>2</sup> gehituko dira, gehienez 8 etxebizitza lerrotatuko direlarik.

d) Banatu behar den lursailen eraikin bat egon ezker, eraikinari lotzen zaion lursail atalak, eraikin zaharraren eraikitako azaleraren pareko azalera izango du.

e) Gutxienezko partzela eraikigarriaren baldintzak (hurrengo atalean zehazten direnak) betetzen dituztelarik, eraikuntza mota desberdinetarako definitu diren behar adinako azalera ez dituzten partzeletan, etxebizitza familiabakarrak bakarrik egin ahal izango dira.

Adibidez: 750 m<sup>2</sup>tako lursail batean, bakarrik etxebizitza familiabakarra egin ahal izango da, ez parekatutako bi etxebizitza, garatu nahi den programarako eraikigarritasun nahikoa badu ere.

##### 2.- Gutxienezko Partzela Eraikigarria:

a) Gutxienezko lursail eraikigarritzat hartuko da, gaur egun udalaren hiri katastroan existitzen bada eta, eraikigarritasun-koefizientea ezarraz, gutxienez 80 m<sup>2</sup>tako eraikin bat eraikitze azalera erabilgarria badu.

b) Partzelaren azalera 80 m<sup>2</sup>tako eraikin bat egiten uzten badu, eta bere eraikigarritasuna bete edo Espazio Libre, Ekipamendu edo Eraikigarria ez den Lurzorua duten Gunetzat sailkatu diren lurrez inguratuta badago, mugetaraino dauden distantziak ez betetzea onartuko da. Baina eraikinak, gutxienez, muga guztietatik metro batetara egon beharko du.

##### 3.- Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>tan finkatzen da, erabilerarik bereizi gabe, gutxienez %50a etxebizitza-erabilerarako izateko baldintzak, nekazar erabilerak izan ezik, azken kasu horietan, eraikina erabilera horretarako erabiltzen bada, eraikigarritasuna agortu ahal izango delarik.

Eraiki beharreko gutxienezko azalera, 80 m<sup>2</sup>tan finkatzen da. Azalera txikiagoa duten eraikinik ez da onartuko.

##### 4.- Lerrokadurak:

a) Partzela lerrokadurak: dagokien planoan markatutakoak.

b) Eraikuntza lerrokadura: 3 m. Partzelaren muga guztietara.

c) Partzela baten aurrean egonik, bideak edo bideek 5 metro-tako zabalera minimoa ez badute, Partzelaren franja bat utzi

franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

d) Estas alineaciones se consideran máximas no fijas.

#### 188.1.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria.-

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construídas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

##### 2.- Alturas.-

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

##### b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

#### 188.1.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causaron las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 188.1.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 188.1.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

#### 188.1.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### 188.1.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano

a) Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se permite por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

b) Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

#### 188.2.- Ambito R2:

##### 188.2.1.- Ordenación.-

beharko da, bideak gutxienezko zabalera lor dezan. Betebehar hori bidearen beste aldean dauden partzelekin banatu behar izango da, egitea posible bada, hau da, bertan dagoen eraikin bat eragiten ez badu.

d) Lerrokadura hauek ez finkatutako minimotzat hartuko dira.

#### 188.1.5.- Eraikuntza Parametroak:

##### 1.- Eraikuntza Tipologia.-

a) Etxebizitza familiabakarra, parekatua edo ilaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaturan mantentzea, kontserbazio eta eraberrikuntza kasuetan.

##### 2.- Altuerak.-

a) Gehienezko oin kopurua, bi solairutakoa izango da (BO+1), estalki-artekoa egoki daitekeelarik.

##### b) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

#### 188.1.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Planoetan markatutako lerrokadurek dagozkien zesioak ekarriko dituzte, Udalak definitutako agindu eta irizpideei jarraituz urbanizatu behar direlarik.

Zesio hauek halabeharrez eta dohainik egin beharko dira, hirigintza jabeari dagokiolarik.

#### 188.1.7.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokie, ez da mugarik ezartzen, "eraikuntza egokia" izenekoaren araberakoak badira.

Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egoztat jotzen duenean.

#### 188.1.8.- Finkatutako Eraikuntza:

Eraikuntza zaharrak eraberritzen direnean, gaur egun dauden baldintzak mantendu ahal izango dira, eraikigarritasun-baldintzak edo bide edo partzelaren mugekiko izan behar duen banaketa betetzen ez badituzte ere.

Ezin izango da eraikigarritasuna handitu, hau gaindituta badago. Ez da erabileretan bereizketarik egingo, gune horretan onartzen direnak badira.

Eraikina zabaltzekotan, Arau hauetan ezarritako hirigintza zehaztapen guztiak bete beharrekoak izango dira.

#### 188.1.9.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### 188.1.10.- Abeltzaintza Instalakuntzak Hiri Lurzoruan

a) Abeltzaintza iharduera berriak ezartzea debekatuta dago. Abeltzaintza ihardueratzat hartzen dira animaliak hazi edo berhazteko iharduera, bai haragiaren balorearengatik, bai beste produktu batzuk sortzeko.

b) Gaur egun hiri-lurzoruan izanik, autokontsumorakotzat jotzen ez diren abeltzaintza instalakuntzek, dagokien iharduera Egitasmoa aurkeztu beharko dute Arau hauen behin betiko onarpenetik hasita sei hilabetetako epean. Bestela, iharduera geldiaraziko da.

Iharduera Egitasmoa A.F.A.aren erroldetan agertzen diren abelburu ugaltzaileen tamaina, ahalmen eta kopuruaren arabera egingo da, behin behineko onarpenaren datan. Behin legezatu ondoren, antolamendutik kanpoko sailkapenerako ezartzen den Erregimena aplikatu behar izango zaie.

#### 188.2.- R2 Eremua:

##### 188.2.1.- Antolamendua.-

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

#### 188.2.2.- Régimen de Usos.-

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pabellón adosado o aislado.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

También se admite el uso de equipamiento privado tipo asistencial.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 188.2.3.- Sistema de Gestión.-

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

#### 188.2.4.- Parámetros Urbanísticos.-

##### 1.- Unidad Mínima de Parcelación

a) Vivienda Unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

b) Viviendas Pareadas:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 800 m<sup>2</sup>. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

c) Viviendas en Hilera:

La unidad mínima de edificación para este tipo edificatorio se fija en 1.200 m<sup>2</sup> para 3 viviendas máximo. Se sumarán 400 m<sup>2</sup> por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, sólo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: En una parcela de superficie 750 m<sup>2</sup> sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

##### 2.- Parcela Mínima Edificable

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal siempre que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como Espacios Libres, Equipamiento o Zonas de suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a linderos. Pero, como mínimo, la edificación tendrá que estar a 1 mt de todos los lindes.

##### 3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50% se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

Se fija en 80 m<sup>2</sup> la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

##### 4.- Alineaciones

Lurzoru hauek etxebizitza familiabakarren nagusitasuna planteatzen dute, nekazal eta abeltzaintza erabilerekin bat egin daitezkeelarik. Ia ez dago erabilera tertziariorik.

#### 188.2.2.- Erabilera Erregimena.-

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsioen ustategiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Bakarrik Behe Oinean edo atxikita edo isolatuta dagoen Pabilioian kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetgia Soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, bakarrik bere ahalmenak familiaren eremua gaintzen ez badu.

Era berean, laguntzarako ekipamendu pribatuaren erabilera onartuta dago.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutak hartzen dira.

#### 188.2.3.- Kudeaketa Sistema.-

Ekintza Zuzena. Eraikuntzari ekiteko, Egitasmo Teknikoa aurkeztea ezinbestekoa izango da.

#### 188.2.4.- Hirigintza Parametroak.-

##### 1.- Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea:

a) Etxebizitza Familiabakarra:

Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea, etxebizitzako 800 m<sup>2</sup>tan zehazten da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup>takoa izango da.

b) Parekatutako Etxebizitzak:

Eraikuntza mota honen kasuan, partzelaziorako gutxienezko unitatea 800 m<sup>2</sup>takoa izango da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup>takoa izango da.

c) Etxebizitzak Ilaran:

Eraikuntza mota honen kasuan, eraikuntzarako gutxienezko unitatea 1.200 m<sup>2</sup>tan zehazten da, gehienez 3 etxebizitzarako. Gehitzen den etxebizitza bakoitzeko, 400 m<sup>2</sup>gehitutako dira, gehienez 8 etxebizitza lerrotatuko direlarik.

d) Banatu behar den partzelan eraikin bat egon ezker, eraikinari lotzen zaion lursail atalak, eraikin zaharraren eraikitako azaleraren pareko azalera izango du.

e) Gutxienezko partzela eraikigarriaren baldintzak (hurrengo atalean zehazten direnak) betetzen dituztelarik, eraikuntza mota desberdinetarako definitu diren behar adinako azalera ez dituzten partzeletan, etxebizitza familiabakarrak bakarrik egin ahal izango dira.

Adibidez: 750 m<sup>2</sup>tako lursail batean, bakarrik etxebizitza familiabakarra egin ahal izango da, ez parekatutako bi etxebizitza, garatu nahi den programarako eraikigarritasun nahikoa badu ere.

##### 2.- Gutxienezko Partzela Eraikigarria:

a) Gutxienezko lursail eraikigarritzat hartuko da, gaur egun udalaren hiri katastroan existitzen bada eta, eraikigarritasun-koefizientea ezarri, gutxienez 80 m<sup>2</sup>tako eraikin bat eraikitzeke azalera erabilgarria badu.

b) Partzelaren azalera 80 m<sup>2</sup>tako eraikin bat egiten uzten badu eta bere eraikigarritasuna bete edo Espazio Libre, Ekipamendu edo Eraikigarria ez den Lurzorua duten Gunetzat sailkatu diren lurrez inguratuta badago, mugetaraino dauden distantziak ez betetzea onartuko da. Baina eraikinak, gutxienez, muga guztietatik metro batetara egon beharko du.

##### 3.- Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>tan finkatzen da, erabilerekin bereiztu gabe, gutxienez %50a etxebizitza-erabilerrako izateko baldintzaz, nekazal erabilera izan ezik, azken kasu horietan, eraikina erabilera horretarako erabiltzen bada, eraikigarritasuna agortu ahal izango delarik.

Eraiki beharreko gutxienezko azalera, 80 m<sup>2</sup>tan finkatzen da. Azalera txikiagoa duten eraikinak ez da onartuko.

##### 4.- Lerrokadurak:

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación: 3 mt a todos los límites de parcela.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

d) Estas alineaciones se consideran máximas no fijas.

#### 188.2.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construídas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

##### 2.- Alturas

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

##### b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

#### 188.2.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 188.2.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

#### 188.2.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

#### 188.2.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### 188.2.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano

a) Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

b) Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan

a) Partzela lerrokadurak: dagokien planoan markatutakoak.

b) Eraikuntza lerrokadura: 3 m. partzelaren muga guztietara.

c) Partzela baten aurrean egonik, bideak edo bideek 5 metro-tako zabalera minimoa ez badute, Partzelaren franja bat utzi beharko da, bideak gutxienezko zabalera lor dezan. Betebehar hori bidearen beste aldean dauden partzelekin banatu behar izango da, egitea posible bada, hau da, bertan dagoen eraikin bat eragiten ez badu.

d) Lerrokadura hauek ez finkatutako maximotzat hartuko dira.

#### 188.2.5.- Eraikuntza Parametroak:

##### 1.- Eraikuntza Tipologia

a) Etxebizitza familiabakarra, parekatua edo ilaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaduran mantentzea, kontserbazio eta eraberrikuntza kasuetan.

##### 2.- Altuerak.-

a) Gehienezko oin kopurua, bi solairutakoa izango da (BO+1), estalki-artekoa egoki daitekeelarik.

##### b) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

#### 188.2.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Planoetan markatutako lerrokadurek dagozkien zesioak ekarriko dituzte, Udalak definitutako agindu eta irizpideei jarraituz urbanizatu behar direlarik.

Zesio hauek halabeharrez eta dohainik egin beharko dira, hirigintza jabeari dagokiolarik.

#### 188.2.7.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, ez da mugarik ezartzen, "eraikuntza egokia" izenekoaren araberakoak badira.

Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egokitzat jotzen duenean.

#### 188.2.8.- Finkatutako Eraikuntza:

Eraikuntza zaharrak eraberritzen direnean, gaur egun dauden baldintzak mantendu ahal izango dira, eraikigarritasun-baldintzak edo bide edo partzelaren mugekiko izan behar duen banaketa betetzen ez badituzte ere.

Ezin izango da eraikigarritasuna handitu, hau gaindituta badago. Ez da erabileretan bereizketarik egingo, gunen horretan onartzen direnak badira.

Eraikina zabaltzekotan, Arau hauetan ezarritako hirigintza zehaztapen guztiak bete beharrekoak izango dira.

#### 188.2.9.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### 188.2.10.- Abeltzaintza Instalakuntzak Hiri Lurzoruan

a) Abeltzaintza iharduera berriak ezartzea debekatuta dago. Abeltzaintza ihardueratzen hartzen dira animaliak hazi edo berhazteko iharduerak, bai haragiaren balorearengatik, bai beste produktu batzuk sortzeko.

b) Gaur egun hiri-lurzoruan izanik, autokontsumorakotzat jotzen ez diren abeltzaintza instalakuntzek, dagokien iharduera Egitasmoa aurkeztu beharko dute Arau hauen behin betiko onarpenetik hasita sei hilabetetako epean. Kontrakotan, iharduera geldiaraziko da.

Iharduera Egitasmoa A.F.A.aren erroldetan agertzen diren abelburu ugaltzaileen tamaina, ahalmen eta kopuruaren arabera

en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

Suelo Urbano Residencial de Ambito de Planeamiento remitido

188.3.- UA V1

188.3.1.- Ordenación:

Quedan incorporadas a este ámbito de ordenación UA V1 los suelos que figuran delimitados en plano.

La Unidad UA V1 está situada al otro lado del río Zadorra y recoge los terrenos más próximos al Oppidum de Iruña.

188.3.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Usos compatibles:

- Almacén vinculado a explotación de recursos primarios en Planta Baja.

- Taller artesanal de ámbito de la explotación familiar. En Planta Baja.

- Guardería de coches. En Planta Baja. Se admite un edificio aislado.

- Usos terciarios (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar) En Planta Baja

- Uso equipamiento privado tipo asistencial.

- Equipamiento público social y deportivo.

c) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

188.3.3.- Sistema de Gestión:

a) El sistema de actuación será el de Cooperación

Desarrollo por Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

b) Se deberá recoger una amplia zona de cesión de equipamiento deportivo y social, alrededor del frontón ya existente, que será aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Iruña de Oca.

c) Se fija un plazo para redactar el Plan Especial de Reforma Interior de 8 años a contar a partir de la Aprobación definitiva de estas NN.SS.

188.3.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad:

Edificabilidad neta máxima: 0,25

En cada parcela al menos el 50% tendrá que ser destinado a uso residencial.

c) N<sup>º</sup> máximo de viviendas: 8 Viviendas

d) Ocupación máxima: La definirá el Plan Especial de Reforma Interior

e) Alineación de Parcela: Las definirá el Plan Especial de Reforma Interior

188.3.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Vivienda en edificación unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar, vivienda en hilera.

b) Separación: La definirá el Plan Especial de Reforma Interior

c) El número máximo de plantas será de PB+1

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 7 mt en todas sus fachadas.

La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

La altura máxima de edificios anexos (guardería de coches) será de 4 mt a cornisas y 7 a cumbrera.

e) Parámetros Estéticos:

gingo da, behin behineko onarpenaren datan. Behin legezatu ondoren, antolamendutik kanpoko sailkapenerako ezartzen den Erregimena aplikatu behar izango zaie.

Bidalitako Planeamenduko Eremuaren Etxebizitarako Lurzoru Hirirtargarria

188.3.- UA V1

188.3.1.- Antolamendua:

UA V1 antolamendu eremu honen barne dauden lurzorua, planoan agertzen direnak dira.

UA V1 Unitatea Zadorra ibaiaren beste aldean dago eta Iruña Okako Oppidum-etik gertuen dauden lurrak bereganatzen ditu.

188.3.2.- Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarriak:

- Lehen mailako errekurtsoen ustiatzei lotutako biltegia, Behe Oinean.

- Familiaren ustiatzeiaren eremuko artisautza tailerra. Behe Oinean.

- Kotxe gordetgia. Behe Oinean. Isolatutako eraikina onartzen da.

- Erabilera tertziarioak (bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badute). Behe Oinean.

- Laguntza motako ekipamendu pribatuaren erabilera.

- Gizarte eta kirol ekipamendu publikoa.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

188.3.3- Kudeaketa Sistema:

a) Jokabide sistema Lankidetzarena izango da.

Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezi, Birpartzelazio Egitasmo, Hirigintza Egitasmo eta Eraikuntza Egitasmoaren bidez garatuko da.

b) Gaur egun existitzen den Frontoiaren inguruan, kirol eta gizarte ekipamendurako utzitako gune zabal bat jaso behar izango da, Iruña Okako Udalak onartu behar izango duelarik.

c) Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezia idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartutakoan hasita.

188.3.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Gutxienezko Partzela: 1.000 m<sup>2</sup>

b) Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasun garbia: 0,25

Partzela bakoitzean, gutxienez %50a etxebizitarako erabili behar izango da.

c) Gehienezko etxebizitza kopurua: 8 Etxebizitza

d) Gehienezko okupazioa: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

e) Partzela Lerroak: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko ditu.

188.3.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Isolatutako etxebizitza familiabakarra, bi familiarentzako etxebizitza, etxebizitza ilaran.

b) Banaketa: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

c) Gehienezko oin kopurua BO+1 izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da, bere fatxada guztietan.

Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

Atxikitako eraikinen (hala nola, kotxe gordetegiaren) gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

e) Estetika parametroak



No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

En todo caso, los fijará el Plan Especial de Reforma Interior. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 188.3.6.- Cesiones y Urbanización:

Las definirá el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

#### 188.3.7.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### 188.4.- UA VGAR

##### 188.4.1.- Ordenación:

Se recogen aquí los terrenos del antiguo poblado de Gáрабо que había quedado excluido en las anteriores Normas Subsidiarias.

Existen una serie de edificaciones en estado semiruinoso.

##### 188.4.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Usos compatibles:

- Almacén vinculado a explotación de recursos primarios en Planta Baja.

- Taller artesanal de ámbito de la explotación familiar. En Planta Baja.

- Guardería de coches. En Planta Baja. Se admite un edificio aislado.

- Usos terciarios (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar) En Planta Baja

- Se admite el equipamiento privado de tipo asistencial.

c) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

##### 188.4.3.- Sistema de Gestión:

a) El Sistema de actuación será el Compensación o Cooperación.

Desarrollo por Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

b) Se fija un plazo para redactar el Plan Especial de Reforma Interior de 8 años a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

c) La carretera de acceso tendrá como mínimo 5 mt de anchura comprenderá el tramo entre el cruce del Centro Penitenciario hasta Gáрабо. Será incluido en el Proyecto de Urbanización.

##### 188.4.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Parcela mínima: La fijará el Plan Especial de Reforma Interior

b) Edificabilidad:

Edificabilidad bruta máxima: 0,25

En cada parcela al menos el 50% tendrá que ser destinado a uso residencial.

c) Nº máximo de viviendas: 10 Viviendas

En caso de conservación de las edificaciones el número será el de viviendas existentes en la actualidad

d) Ocupación máxima: La definirá el Plan Especial de Reforma Interior

e) Alineación de Parcela: Las definirá el Plan Especial de Reforma Interior.

##### 188.4.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Vivienda en edificación unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar, vivienda en hilera. Edificios existentes.

b) Separación: La definirá el Plan Especial de Reforma Interior

c) El número máximo de plantas será de PB+1

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 7 mt en todas sus fachadas.

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokien, ez da mugarik ezartzen.

Edonola ere, Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak finkatuko ditu. Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egokitzat jotzen duenean.

#### 188.3.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezi bakoitzak definituko ditu.

#### 188.3.7.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### 188.4.- UA VGAR

##### 188.4.1.- Antolamendua:

Hemen, Garaboko Herrixka zaharreko lurrak biltzen dira, lehen indarrean zeuden Arau Subsidiarioetan kanpo geratu baitzen.

Bertan, hainbat eraikin erdi hondatuta daude.

##### 188.4.2.- Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarriak:

- Lehen mailako errekurtsoen ustiategiari lotutako biltegia, Behe Oinean.

- Familiaren ustiategiaren eremuko artisautza tailerra. Behe Oinean.

- Kotxe gordetgia. Behe Oinean. Isolatutako eraikina onartzen da.

- Erabilera tertziarioak (bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu). Behe Oinean.

- Laguntza motako ekipamendu pribatuaren erabilera.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

##### 188.4.3- Kudeaketa Sistema:

a) Ekintza sistema Konpentsazioa edo Kooperazioa izango da.

Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezi, Birpartzelazio Egitasmo, Hirigintza Egitasmo eta Eraikuntza Egitasmoaren bidez garatuko da.

b) Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezia idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartu ondoren hasita.

c) Bertara heltzeko errepidearen zabalera, gutxienez, 5 metrotakoa izango da eta Espetxeko bidegurutzetik Garaboraino dagoen tarte izango du barne. Hirigintza Egitasmoan sartuko da.

##### 188.4.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Gutxienezko Partzela: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

b) Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,25

Partzela bakoitzean, gutxienez %50a etxebizitzarako erabili behar izango da.

c) Gehienezko etxebizitza kopurua: 10 Etxebizitza

Eraikinak mantentzen badira, gaur egun dauden etxebizitzak kopurua mantenduko da.

d) Gehienezko okupazioa: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

e) Partzela Lerroakadura: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko ditu.

##### 188.4.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Isolatutako etxebizitza familiabakarra, bi familiarentzako etxebizitza, etxebizitza ilaran. Gaur egun dauden eraikinak.

b) Banaketa: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

c) Gehienezko oin kopurua BO+1 izango da.

d) Altuerak:

Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da, bere fatxada guztietan.

La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.  
 La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.  
 La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.  
 La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.  
 La altura máxima de edificios anexos (guardería de coches) será de 4 mt a cornisas y 7 a cumbrera.

#### 188.4.6.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

En todo caso, los fijará el Plan Especial de Reforma Interior. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 188.4.7.- Cesiones y Urbanización:

Las definirá el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

#### 188.4.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

En caso de ampliación, serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

#### 188.4.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### Suelo Apto para Urbanizar

#### 188.5.- SAU V1

#### 188.5.1.- Ordenación y Gestión:

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Villodas, con el fin de dar una respuesta a la probada demanda de suelo y con objeto de que su desarrollo se produzca de una manera ordenada.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

#### 188.5.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en sótano y Baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en Planta Baja (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar).

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 188.5.3.- Sistema de Gestión:

El Sistema de actuación será el de Cooperación

#### 188.5.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Unidad mínima de Parcelación: La fijará el Plan Parcial

b) Nº total de viviendas: 40

c) Edificabilidad máxima bruta: 0,20

d) Ocupación máxima: La fijará el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

#### 188.5.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar aislada, Pareada o en hilera.

b) El número máximo de plantas será de PB+1

#### 188.5.6.- Parámetros Estéticos:

Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da. Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

Atxikitako eraikinen (hala nola, kotxe gordetegiaren) gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

#### 188.4.6.- Estetika parametroak

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokien, ez da mugarik ezartzen.

Edonola ere, Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak finkatuko ditu. Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egokitzen jotzen duenean.

#### 188.4.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezi bakoitzak definituko ditu.

#### 188.4.8.- Finkatutako Eraikuntza:

Eraikin zaharrak eraberritzen direnean, gaur egun dauden baldintzak mantendu ahal izango dira, eraikigarritasun-baldintzak edo bide edo partzelaren mugetikoz izan behar duen banaketa betetzen ez baditu ere.

Eraikina zabaltzekotan, Arau hauetan ezarritako hirigintza zehaztapen guztiak bete beharrekoak izango dira.

#### 188.4.9.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### Lurzoru Hiritargarria

#### 188.5.- SAU V1

#### 188.5.1.- Antolamendu eta Kudeaketa:

a) Lurzoru hauek Biloda herriko garapenaren barruan gertatzen dira, lurzuren eskari frogatuari erantzuna eman eta bere garapena era antolatuan burutu dadin.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmo eta Hirigintza Egitasmoa idatzi behar izango dira.

c) Plan Partziala idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartutakoan hasita.

#### 188.5.2.- Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsuen ustiatzeari lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua onartzen da.

Bakarrik Behe Oinean kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetgia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira (bakarrik bere ahalmenak familiaren eremua gaingitzen ez badu).

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutak hartzen dira.

#### 188.5.3- Kudeaketa Sistema:

a) Ekintza sistema Kooperazioarena izango da.

#### 188.5.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Gutxienezko Partzelazio Unitatea: Plan Partzialak zehaztuko du.

b) Gehienezko etxebizitza kopurua: 40

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,20

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialak zehaztuko du.

e) Lerrokadura: Plan Partzialak zehaztuko du.

#### 188.5.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Isolatuak etxebizitza familiabakarra, Parekatuta edo Ilaran.

b) Gehienezko oin kopurua BO+1 izango da.

#### 188.5.6.- Estetika parametroak:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

#### 188.5.7.- Cesiones y Urbanización:

Las fijará el Plan Parcial

#### 188.5.8.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### Suelo Apto para Urbanizar Industrial

#### 188.6.- Polígono Industrial Subillabide

#### 188.6.1.- Ordenación

Quedan incorporadas a este Polígono los terrenos comprendidos entre la carretera N1, carretera 621, ferrocarril Madrid-Irún, según se define en plano correspondiente.

Se prohíbe expresamente la construcción de accesos directos a este Sector desde la carretera N-1, debiéndose realizar a través de las carreteras que confluyen en los enlaces actualmente existentes.

#### 188.6.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Industrial y Terciario en general

b) Usos prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 188.6.3.- Sistema de Gestión

a) El sistema de actuación será el de Expropiación.

Para el desarrollo del Polígono se deberá realizar:

- Plan Parcial

- Proyecto de Expropiación

- Proyecto de Urbanización

b) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

#### 188.6.4.- Parámetros Urbanísticos:

##### 1. Uso Industrial

a) Parcela Mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Se excluyen del porcentaje los aparcamientos cubiertos por toldos ligeros.

d) Ocupación máxima: 70%

e) Número de plantas:

Pabellón: PB

Oficinas vinculada a pabellón: PB+1

f) Altura máxima: 10 mt

g) Alineaciones de Parcela: Las contempladas en el Plan Parcial

h) Superficie de Aparcamientos: 1 plaza c/200 m<sup>2</sup>sup.const.

##### 2. Uso Terciario

a) Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### 3. Separaciones al río Zadorra

Desde la línea exterior del nivel máximo de las aguas del río Zadorra se establecerán las siguientes separaciones:

A la edificación: 30 m.

A la urbanización: 15 m.

4. El resto de parámetros urbanísticos los definirá el correspondiente Plan Parcial.

#### 188.6.5.- Subdivisión del Espacio Edificado:

Se cumplirá la Ordenanza Municipal sobre condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

#### 188.6.6.- Cesiones y Urbanización:

Las definidas en el Plan Parcial.

188.7.- Núcleos Puntuales de Edificación Industrial Consolidada

11.-

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokien, ez da mugarik ezartzen eraikuntza egokiaren arabera egiten badira. Edonola ere, Plan Partzialak finkatuko ditu

#### 188.5.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Plan Partzialak definituko ditu.

#### 188.5.8.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### Industri Lurzoru Hiritargarria

#### 188.6.- Subillabide Industri Poligonoa

#### 188.6.1.- Antolamendua:

N1 errepide, 621 errepide, eta Madril-Irun trenbidearen artean dauden lursailak Poligono honen barruan geratzen dira, dagokion planoan definitutakoaren arabera.

Espreski debekatzen da N-1 errepidetik Sektore honetarako sarbideak egitea, gaur egun dauden loturetan batzen diren errepideen bitartez egin behar direlarik.

#### 188.6.2.- Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Industriala eta Tertiarioa, orokorrean.

b) Debekatutako erabilerak: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

#### 188.6.3- Kudeaketa Sistema:

a) Ekintza sistema Desjabetzearena izango da.

Poligonoa garatzeko honako hauek burutu beharko dira:

- Plan Partziala

- Desjabetze Egitasmoa

- Hirigintza Egitasmoa

b) Plan Partziala idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartu ondoren hasita.

#### 188.6.4.- Hirigintza Parametroak:

##### 1. Industri Erabilera

a) Gutxienezko Partzela: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Gehienezko eraikigarritasuna: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Toldo arinek estalitako aparkalekuak, portzentaitik kanpo geratzen dira.

d) Gehienezko okupazioa: %70a

e) Oin Kopurua:

Pabilioia: BO

Pabilioiari lotutako bulegoak: BO+1

f) Gehienezko altuera: 10 m

g) Partzela lerrokadurak: Plan Partzialean ezarritakoak

h) Aparkalekuen azalera: toki 1, eraik. azal.200 m<sup>2</sup>ko

##### 2. Erabilera Tertiarioa

a) Gutxienezko Partzela: 1.500 m<sup>2</sup>

b) Gehienezko eraikigarritasuna: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### 3. Zadorra ibaiarekiko banaketak

Zadorra ibaiaren uren gehienezko mailaren kanpoko lerroitik hasita, honako banaketa hauek ezarriko dira:

Eraikinera: 30 m.

Urbanizaziora: 15 m.

4. Gainerantzeko hirigintza parametroak, dagokien Plan Partzialak definituko ditu.

#### 188.6.5.- Eraikitako Espazioaren Azpibanaketa

Partzela unitatea mantenduz, eraikitako espazioa banatzeko operazioetarako baldintza berezietan buruzko Udal Ordenantza beteko da.

#### 188.6.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Plan Partzialean definitutakoak.

188.7.- Finkatutako Industri Eraikuntzarako Gune Puntualak

11.-

2. a) Industria situada en el Polígono 174 Manzana 4 Parcela  
 Propietario: Faconor S.A.  
 Superficie de Parcela: 39.450 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 6.710,68 m<sup>2</sup>  
 Desarrolla actividad industrial  
 Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual  
 Uso: Industrial  
 Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad.

1. b) Industria situada en el Polígono 174 Manzana 4 Parcela  
 Propietario: Remolques Sango  
 Superficie de Parcela: 7.320 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 1.437 m<sup>2</sup>  
 Desarrolla actividad industrial  
 Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual  
 Uso: Industrial  
 Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad

1. c) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 10 Parcela  
 Propietario: Sociedad Agraria de Transformación  
 Superficie de Parcela: 29.962 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 3.915,50 m<sup>2</sup>  
 Actividad de granja  
 Queda incluida dentro del nuevo Polígono de Subillabide

1. d) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 11 Parcela  
 Propietario: Enagas S.A.  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 6.676,59 m<sup>2</sup>  
 Desarrolla actividad industrial  
 Queda incluida dentro del nuevo Polígono de Subillabide

1. e) Industria situada en el Polígono 992 Manzana 12 Parcela  
 Propietario: Caravanas Hergo  
 Superficie ocupada por suelo industrial: 5.661,30 m<sup>2</sup>  
 Desarrolla actividad industrial  
 Queda incluida dentro del nuevo Polígono de Subillabide 188.8.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Villodas

dad Autónoma del País Vasco:

- Puente sobre el Zadorra/Puente de Villodas

b) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ermita de San Pelayo

- Parroquia de San Cristobal

c) No podrá procederse al derribo de bienes culturales Calificados y de los Inventariados sin previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral, quien deberá conceder audiencia al Ayuntamiento.

d) Se cumplirán las condiciones previstas en el artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural.

Artículo 189.- Trespuestos

Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa.

189.1.- Ambito R1:

189.1.1.- Ordenación.-

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

189.1.2.- Régimen de Usos.-

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

a) 174 Poligonoan, 4 Etxadian, 2 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Faconor, S.A.

Partzelaren azalera: 39.450 m<sup>2</sup>

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 6.710,68 m<sup>2</sup>

Industria iharduera garatzen du

Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitzea onartuko da.

Erabilera: Industriarako.

Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

b) 174 Poligonoan, 4 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Remolques Sango

Partzelaren azalera: 7.320 m<sup>2</sup>

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 1.437 m<sup>2</sup>

Industria iharduera garatzen du

Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitzea onartuko da

Erabilera: Industriarako.

Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

c) 992 Poligonoan, 10 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Sociedad Agraria de Transformación

Partzelaren azalera: 29.962 m<sup>2</sup>

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 3.915,50 m<sup>2</sup>

Granja iharduera garatzen du

Subillabide Poligono berrian sartuta geratzen da.

d) 992 Poligonoan, 11 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Enagas, S.A.

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 6.676,59 m<sup>2</sup>

Industria iharduera garatzen du

Subillabide Poligono berrian sartuta geratzen da.

e) 992 Poligonoan, 12 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Caravanas Hergo

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 5.661,30 m<sup>2</sup>

Industria iharduera garatzen du

Subillabide Poligono berrian sartuta geratzen da.

188.8.- Historia eta Arkitektura Ondarea Bilodan

a) Euskal Autonomi Erkidegoak deklaratu edo inkoatutako ondasun higiezinak:

- Zadorraren gaineko zubia / Bilodako zubia.

b) Euskal Autonomi Erkidegoan Udal mailan zainduak izateko proposatu diren ondasun higiezinak

- San Pelayo basiliza

- San Cristobal parrokia

c) Sailkatu edo Inbentariatutako kultur ondasunak ezin izango dira eraitsi, aurretik aurri-egoera deklaratu ez bada eta Foru Aldundiaren baimen zehatzik gabe, horretarako Udalari entzun beharko diolarik.

d) Kultur Ondasunari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

189. Artikulua.- Trasponte

Bizilekurako Hiri Lurzorua. Antolamendu Zuzeneko Eremua.

189.1.- R1 Eremua:

189.1.1.- Antolamendua.-

Lurzoru hauek etxebizitza familiabakarren nagusitasuna planteatzen dute, nekazal eta abeltzaintza erabilerekin batera. Ia ez dago erabilera tertziariorik.

189.1.2.- Erabilera Erregimena.-

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsioen ustia-tegiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pellón adosado o aislado.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

Se admite uso de equipamiento privado tipo asistencial.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 189.1.3.- Sistema de Gestión.-

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

#### 189.1.4.- Parámetros Urbanísticos.-

##### 1.- Unidad Mínima de Parcelación:

###### a) Vivienda Unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

###### b) Viviendas Pareadas:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 800 m<sup>2</sup>. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

###### c) Viviendas en Hilera:

La unidad mínima de edificación para este tipo edificatorio se fija en 1.200 m<sup>2</sup> para 3 viviendas máximo. Se sumarán 400 m<sup>2</sup> por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, sólo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: En una parcela de superficie 750 m<sup>2</sup> sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

##### 2.- Parcela Mínima Edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal siempre que cumpla con la siguiente condición:

- Que posea una superficie útil tal que aplicándola el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

- Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como Espacios Libres, Equipamiento o Zonas de suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a límites de linderos.

- Como mínimo la edificación tendrá que estar a 1 mt de todos los lindes.

##### 3.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50% se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

Se fija en 80 m<sup>2</sup> la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

##### 4.- Alineaciones:

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación: 3 mt a todos los límites de parcela.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una

Bakarrik Behe Oinean edo atxiki edo isolatuta dagoen Pabilioian kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetegia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, bakarrik bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu.

Era berean, laguntzarako ekipamendu pribatuaren erabilera onartuta dago.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

#### 189.1.3- Kudeaketa Sistema:

Ekintza Zuzena. Eraikuntzari ekiteko, Egitasmo Teknikoa aurkeztea ezinbestekoa izango da.

#### 188.1.4.- Hirigintza Parametroak.-

##### 1.- Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea:

###### a) Etxebizitza Familiabakarra:

Partzelaziorako gutxienezko unitatea, etxebizitzako 800 m<sup>2</sup> tan zehazten da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup> takoa izango da.

###### b) Parekatutako Etxebizitzak:

Eraikuntza mota honen kasuan, partzelaziorako gutxienezko unitatea 800 m<sup>2</sup> takoa izango da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup> takoa izango da.

###### c) Etxebizitzak Ilaran:

Eraikuntza mota honen kasuan, eraikuntzarako gutxienezko unitatea 1.200 m<sup>2</sup> tan zehazten da, gehienez 3 etxebizitzarako. Gehitzen diren etxebizitza bakoitzeko, 400 m<sup>2</sup> gehituko dira, gehienez 8 etxebizitza lerrokatuko direlarik.

d) Banatu behar den lursailen eraikin bat egon ezker, eraikinari lotzen zaion lursail atalak, eraikin zaharraren eraikitako azaleraren pareko azalera izango du.

e) Gutxienezko partzela eraikigarriaren baldintzak (hurrengo atalean zehazten direnak) betetzen dituztelarik, eraikuntza mota desberdinetarako definitu diren behar adinako azalera ez dituzten partzeletan, etxebizitza familiabakarrak bakarrik egin ahal izango dira.

Adibidez: 750 m<sup>2</sup> tako partzela batean, bakarrik etxebizitza familiabakarra egin ahal izango da, ez parekatutako bi etxebizitza, garatu nahi den programarako eraikigarritasun nahikoa badu ere.

##### 2.- Gutxienezko Partzela Eraikigarria:

a) Gutxienezko lursail eraikigarritzat hartuko da, gaur egun udalaren hiri katastroan existitzen bada eta honako baldintza hau betetzen badu.

- Eraikigarritasun-koefizientea ezarri, gutxienez 80 m<sup>2</sup> tako eraikin bat eraikitzeke azalera erabilgarria izatea.

- Partzelaren azalera 80 m<sup>2</sup> tako eraikin bat egiten uzten ez badu, eta bere eraikigarritasuna bete edo Espazio Libre, Ekipamendu edo Eraikigarria ez den Lurzorua duten Gunetzat sailkatu diren lurrez inguratuta badago, mugetaraino dauden distantziak ez betetzea onartuko da

- Eraikinak muga guztietatik gutxienez metro batetara egon beharko du.

##### 3.- Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tan finkatzen da, erabilerarik bereiztu gabe, gutxienez %50a etxebizitza-erabilerarako izateko baldintzaz, nekazal erabilerak izan ezik, azken kasu horietan, eraikina erabilera horretarako erabiltzen bada, eraikigarritasuna agortu ahal izango delarik.

Eraiki beharreko gutxienezko azalera, 80 m<sup>2</sup> tan finkatzen da. Azalera txikiagoa duten eraikinik ez da onartuko.

##### 4.- Lerrokatutakoak:

a) Partzela lerrokatutakoak: dagokien planoan markatutakoak.

b) Eraikuntza lerrokatuta: 3 m., partzelaren muga guztietara.

c) Partzela baten aurrean egonik, bideak edo bideek 5 metro-tako zabalera minimoa ez badute, Partzelaren franja bat utzi

franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

d) Estas alineaciones se consideran máximas no fijas.

#### 189.1.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria:

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construídas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

##### 2.- Alturas:

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas PB+1, pudiéndose habilitar la entrecubierta.

##### b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

#### 189.1.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causaron las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 189.1.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 189.1.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

#### 189.1.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### 189.1.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano

Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

Suelo Apto para Urbanizar

#### 189.2.- SAU T1

beharko da, bideak gutxienezko zabalera hori lor dezan. Betebar hori bidearen beste aldean dauden partzelekin banatu behar izango da, egitea posible bada, hau da, bertan dagoen eraikinik eragiten ez badu.

d) Lerrokadura hauek ez finkatutako maximotzat hartuko dira.

#### 189.1.5.- Eraikuntza Parametroak:

##### 1.- Eraikuntza Tipologia:

a) Etxebizitza familiabakarra, parekatua edo ilaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaduran mantentzea, kontserbazio eta eraberrikuntza kasuetan.

##### 2.- Altuerak:

a) Gehienezko oin kopurua, bi solairutakoa izango da, BO+1, estalki-artekoa egoki daitekeelarik.

##### b) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

#### 189.1.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Planoetan markatutako lerrokadurek dagozkien zesioak ekarriko dituzte, Udalak definitutako agindu eta irizpideei jarraituz urbanizatu behar direlarik.

Zesio hauek halabeharrez eta dohainik egin beharko dira, hirigintza jabeari dagokiolarik.

#### 189.1.7.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokie, ez da mugarik ezartzen, "eraikuntza egokia" izenekoaren araberakoak badira.

Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egoztat jotzen duenean.

#### 189.1.8.- Finkatutako Eraikuntza:

Eraikuntza zaharrak eraberritzen direnean, gaur egun dauden baldintzak mantendu ahal izango dira, eraikigarritasun-baldintzak edo bide edo partzelaren mugekiko izan behar duen banaketa betetzen ez badituzte ere.

Ezin izango da eraikigarritasuna handitu, hau gaindituta badago. Ez da erabileretan bereizketarik egingo, gune horretan onartzen direnak badira.

Eraikina zabaltzekotan, Arau hauetan ezarritako hirigintza zehaztapen guztiak bete beharrekoak izango dira.

#### 189.1.9.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### 189.1.10.- Abeltzaintza Instalakuntzak Hiri Lurzoruan

a) Abeltzaintza iharduera berriak ezartzea debekatuta dago. Abeltzaintza ihardueratzat hartzen dira animaliak hazi edo birhazteko iharduera, bai haragiaren balorearengatik, bai beste produktu batzuk sortzeko.

b) Gaur egun hiri-lurzoruan izanik, autokontsumorakotzat jotzen ez diren abeltzaintza instalakuntzek, dagokien iharduera Egitasmoa aurkeztu beharko dute Arau hauen behin betiko onarpenetik hasita sei hilabetetako epean. Bestela, iharduera geldiaraziko da.

Iharduera Egitasmoa A.F.A.aren erroldetan agertzen diren abelburu ugaltzaileen tamaina, ahalmen eta kopuruaren arabera egingo da, behin behineko onarpenaren datan. Behin legezatu ondoren, antolamendutik kanpoko sailkapenerako ezartzen den Erregimena aplikatu behar izango zaie.

Lurzoru Hiritargarria

#### 189.2.- SAU T1

## 189.2.1.- Ordenación y Gestión:

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Trespuentes.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

## 189.2.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en sótano y Baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en Planta Baja (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar).

Se admite el equipamiento de uso privado tipo asistencial.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

## 189.2.3.- Sistema de Gestión:

a) Sistema de Cooperación

## 189.2.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Unidad mínima de Parcelación: La fijará el Plan Parcial

b) Nº total de viviendas: 14

c) Edificabilidad máxima bruta: 0,20

d) Ocupación máxima: La fijará el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

## 189.2.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar aislada, Pareada o en hilera

b) Alturas: La altura máxima será PB+1

## 189.2.6.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

## 189.2.7.- Cesiones y Urbanización:

Las fijará el Plan Parcial

## 189.2.8.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

## 189.3.- Núcleos Puntuales de Edificación Industrial Consolidada

a) I1.-

Industria situada en el Polígono 992 Manzana 60/63/65/66/69/ Parcela 001.

Industria situada en el Polígono 172 Manzana 003 Parcelas 1/2

Propietario: C.T.L.Activ - Econor S.A.

Superficie de Parcela: 88.424 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por suelo industrial: 5.778 m<sup>2</sup>

Desarrolla actividad industrial

Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual Uso: Industrial

Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad

b) I2.-

Industria situada en el Polígono 992 Manzana 67 Parcela 1.

Propietario: Benelli S.A.

Superficie de Parcela: 16.650 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por suelo industrial: 4.547,17 m<sup>2</sup>

## 189.2.1.- Antolamendu eta Kudeaketa:

a) Lurzoru hauek Trasponte herriko garapenaren barruan geratzen dira.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmo eta Hirigintza Egitasmoa idatzi behar izango dira.

c) Plan Partziala idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartu ondoren hasita.

## 189.2.2.- Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsoen ustategiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztu onartzen da. Bakarrik Behe Oinean kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, eta kotxe gordetegia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, (bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu).

Era berean, laguntzarako ekipoamendu pribatuaren erabilera onartuta dago.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

## 189.2.3.- Kudeaketa Sistema:

a) Kooperazio Sistema

## 189.2.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Gutxienezko Partzelazio Unitatea: Plan Partzialak zehaztuko du.

b) Gehienezko etxebizitza kopurua: 14

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,20

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialak zehaztuko du.

e) Lerroakadura: Plan Partzialak zehaztuko du.

## 189.2.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia: Isolatutako etxebizitza familiabakarra, Parekatuta edo Ilaran.

b) Altuerak: gehienezko altuera BO+1 izango da.

## 189.2.6.- Estetika parametroak

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, ez da mugarik ezartzen eraikuntza egokiaren arabera egiten badira. Edonola ere, Plan Partzialak finkatuko ditu

## 189.2.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Plan Partzialak definituko ditu.

## 189.2.8.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

## 189.3.- Finkatutako Industri Eraikuntzarako Gune Puntualak

a) 1.-

992 Poligonoan, 60/63/65/66/69 Etxadian, 001 Partzelan kokatutako industria.

172 Poligonoan, 003 Etxadian, 1 / 2 Partzeletan kokatutako industria.

Jabea: C.T.L. Activ - Econor, S.A.

Partzelaren azalera: 88.424 m<sup>2</sup>

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 5.778 m<sup>2</sup>

Industri iharduera garatzen du

Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitzea onartuko da. Erabilera: Industriarako.

Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

b) 2.-

992 Poligonoan, 67 Etxadian, 1 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Benelli, S.A.

Partzelaren azalera: 16.650 m<sup>2</sup>

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 4.547,17 m<sup>2</sup>

Desarrolla actividad industrial  
Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual  
Uso: Industrial  
Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad

c) Núcleos Diseminados.-  
Industria situada en el Polígono 992 Manzana 007 Parcela

Propietario: Ecalsa (Explotación de Canteras Alavesas)  
Superficie ocupada por suelo industrial: 902,92 m<sup>2</sup>  
Desarrolla actividad industrial  
Edificabilidad: Agotada  
Industria situada en el Polígono 992 Manzana 006 Parcelas 1/2/3/4/5/6

Propietario: Copalsa S.A. (Compañía de Pavimentos Alaveses)

Superficie ocupada por suelo industrial: 340,62 m<sup>2</sup>  
Desarrolla actividad industrial  
Edificabilidad: Agotada

189.4.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Trespuentes

a) Bienes inmuebles declarados o incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Puente de Trespuentes  
b) Bienes inmuebles propuestos para declarar como Monumentos/Conjuntos Monumentales de la Comunidad del País Vasco.

- Iglesia de Santiago  
- Casa número 23 del Barrio de Santiago  
- Torres de Iruña  
- Molino Axpea (Casa Torre)  
- Puente de Momario

c) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Casa número 14 del Barrio de Santiago  
- Casa número 7 del Barrio de Santiago  
- Puente de Laña  
- Casa número 17 del Barrio de Santiago

d) No podrá procederse al derribo de bienes culturales Calificados y de los Inventariados sin previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral, quien deberá conceder audiencia al Ayuntamiento.

e) Se cumplirán las condiciones previstas en el artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural.

Artículo 190.- Montevite  
Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa.  
190.1.- Ambito R1  
190.1.1.- Ordenación.-

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

190.1.2.- Régimen de Usos.-  
a) Uso característico: Residencial  
b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pabellón adosado o aislado.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

Se admite equipamiento privado de uso asistencial.

Industri iharduera garatzen du  
Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitzea onartuko da

Erabilera: Industriarako.  
Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.

c) Sakabanatutako guneak.-  
992 Poligonoan, 007 Etxadian, 5 Partzelan kokatutako industria.

Jabea: Ecalsa (Explotación de Canteras Alavesas)  
Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 902,92 m<sup>2</sup>  
Industri iharduera garatzen du  
Eraikigarritasuna: Agortua  
992 Poligonoan, 006 Etxadian, 1/2/3/4/5/6 Partzeletan kokatutako industria.

Jabea: Copalsa (Compañía de Pavimentos Alaveses)

Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 340,62 m<sup>2</sup>  
Industri iharduera garatzen du  
Eraikigarritasuna: Agortua

189.4.- Historia eta Arkitektura Ondarea Trasponen

a) Euskal Autonomi Erkidegoak deklaratu edo inkoatutako ondasun higiezinak:

- Trasponteko zubia.  
b) Euskal Autonomi Erkidegoko Monumentu / Monumentu Gunetzat hartuak izateko proposatuta dauden ondasun higiezinak:

- Santiagoko eliza  
- Santiago auzoko 23. etxea  
- Iruñako Dorreak  
- Axpea errota (Etxe Dorrea)  
- Momarioko zubia

c) Euskal Autonomi Erkidegoan Udal mailan zainduak izateko proposatu diren ondasun higiezinak

- Santiago auzoko 14. etxea  
- Santiago auzoko 7. etxea  
- Lañako zubia  
- Santiago auzoko 17. etxea

d) Sailkatu edo Inbentariatutako kultur ondasunak ezin izango dira eraitsi, aurretik aurri-egoera deklaratu ez bada eta Foru Aldundiaren baimen zehatzik gabe, horretarako Udalarri entzun beharko diolarik.

e) Kultur Ondasunari buruzko 7/1990 Legearen 36. Artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

190. Artikulua.- Mandaita  
Bizilekurako Hiri Lurzorua. Antolamendu Zuzeneko Eremua.  
190.1.- R1 Eremua:  
190.1.1.- Antolamendua.-

Lurzoru hauek etxebizitza familiabakarren nagusitasuna planteatzen dute, nekazal eta abeltzaintza erabilerekin batera. Iaz dago erabilera tertziariorik.

190.1.2.- Erabilera Erregimena.-  
a) Dagokion erabilera: Bizilekurako  
b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsoen ustategiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Bakarrik Behe Oinean edo atxiki edo isolatuta dagoen Pabellioian kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetgia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, bakarrik bere ahalmenak familiaren eremua gaintzen ez badu.

Era berean, laguntzarako ekipamendu pribatuaren erabilera onartuta dago.



c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 190.1.3.- Sistema de Gestión.-

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

#### 190.1.4.- Parámetros Urbanísticos.-

##### 1.- Unidad Mínima de Parcelación:

###### a) Vivienda Unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

###### b) Viviendas Pareadas:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 800 m<sup>2</sup>. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

###### c) Viviendas en Hilera:

La unidad mínima de edificación para este tipo edificatorio se fija en 1.200 m<sup>2</sup> para 3 viviendas máximo. Se sumarán 400 m<sup>2</sup> por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, sólo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: En una parcela de superficie 750 m<sup>2</sup> sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

#### 2.- Parcela Mínima Edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal siempre que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como Espacios Libres, Equipamiento o Zonas de suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a límites de linderos, pero, como mínimo la edificación tendrá que estar a 1 mt de todos los lindes.

#### 3.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50% se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

Se fija en 80 m<sup>2</sup> la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

#### 4.- Alineaciones:

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación: 3 mt a todos los límites de parcela.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

Estas alineaciones se consideran máximas no fijadas.

#### 190.1.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria.-

###### a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

#### 190.1.3- Kudeaketa Sistema:

Ekintza Zuzena. Eraikuntzari ekiteko, Egitasmo Teknikoa aurkeztea ezinbestekoa izango da.

#### 190.1.4.- Hirigintza Parametroak.-

##### 1.- Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea:

###### a) Etxebizitza Familiabakarra:

Partzelaziorako gutxienezko unitatea, etxebizitzako 800 m<sup>2</sup> tan zehazten da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup> takoa izango da.

###### b) Parekatutako Etxebizitzak:

Eraikuntza mota honen kasuan, partzelaziorako gutxienezko unitatea 800 m<sup>2</sup> takoa izango da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup> takoa izango da.

###### c) Etxebizitzak Ilaran:

Eraikuntza mota honen kasuan, eraikuntzarako gutxienezko unitatea 1.200 m<sup>2</sup> tan zehazten da, gehienez 3 etxebizitzarako. Gehitzen den etxebizitza bakoitzeko, 400 m<sup>2</sup> gehituko dira, gehienez 8 etxebizitza lerrokatuko direlarik.

d) Banatu behar den lursailen eraikin bat egon ezker, eraikinari lotzen zaion lursail atalak, eraikin zaharren eraikitako azaleraren pareko azalera izango du.

e) Gutxienezko partzela eraikigarriaren baldintzak (hurrengo atalean zehazten direnak) betetzen dituztelarik, eraikuntza mota desberdinetarako definitu diren behar adinako azalera ez dituzten partzeletan, etxebizitza familiabakarrak bakarrik egin ahal izango dira.

Adibide: 750 m<sup>2</sup> tako partzela batean, bakarrik etxebizitza familiabakarra egin ahal izango da, ez parekatutako bi etxebizitza, garatu nahi den programarako eraikigarritasun nahikoa badu ere.

#### 2.- Gutxienezko Partzela Eraikigarria:

a) Gutxienezko lursail eraikigarritzat hartuko da, gaur egun udalaren hiri katastroan existitzen bada eta, eraikigarritasun-koefizientea ezarriaz, gutxienez 80 m<sup>2</sup> tako eraikin bat eraikitzeke azalera erabilgarria badu.

b) Partzelaren azalera 80 m<sup>2</sup> tako eraikin bat egiten uzten badu, eta bere eraikigarritasuna bete edo Espazio Libre, Equipamendu edo Eraikigarria ez den Lurzorua duten Gunetzat sailkatu diren lurrez inguratuta badago, mugetaraino dauden distantziak ez betetzea onartuko da, baina eraikinak muga guztietatik gutxienez metro batetara egon beharko du.

#### 3.- Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tan finkatzen da, erabilerarik bereizi gabe, gutxienez %50a etxebizitza-erabilerarako izateko baldintzaz, nekazal erabilerak izan ezik, azken kasu horietan, eraikina erabilera horretarako erabiltzen bada, eraikigarritasuna agortu ahal izango delarik.

Eraiki beharreko gutxienezko azalera, 80 m<sup>2</sup> tan finkatzen da. Azalera txikiagoa duten eraikinik ez da onartuko.

#### 4.- Lerrokadurak:

a) Partzela lerrokadurak: dagokien planoan markatutakoak.

b) Eraikuntza lerrokadura: 3 m., partzelaren muga guztietara.

c) Partzela baten aurrean egonik, bideak edo bideek 5 metro tako zabalera minimoa ez badute, Partzelaren franja bat utzi beharko da, bideak gutxienezko zabalera hori lor dezan. Betebehar hori bidearen beste aldean dauden partzelekin banatu behar izango da, egitea posible bada, hau da, bertan dagoen eraikinik eragiten ez badu.

Lerrokadura hauek ez finkatutako maximotzat hartuko dira.

#### 190.1.5.- Eraikuntza Parametroak:

##### 1.- Eraikuntza Tipologia:

###### a) Etxebizitza familiabakarra, parekatua edo ilaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaduratan mantentzea, kontserbazio eta eraberrikuntza kasuetan.

## 2.- Alturas.-

a) El número máximo de plantas será de 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

## b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

## 190.1.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

## 190.1.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

## 190.1.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

## 190.1.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

## 190.1.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano

Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

Suelo Urbano Residencial de Ambito de Planeamiento remitido

## 190.2.- UA M1

## 190.2.1.- Ordenación:

Quedan incorporadas a este ámbito de ordenación UA M1 los suelos que figuran delimitados en plano correspondiente.

## 190.2.2.- Régimen de Usos:

## a) Uso característico: Residencial

## b) Usos compatibles:

- Almacén vinculado a explotación de recursos primarios en Planta Baja.

- Taller artesanal de ámbito de la explotación familiar. En Planta Baja.

## 2.- Altuerak.-

a) Gehienezko oin kopurua, bi solairutakoa izango da, BO+1, estalki-artekoa egoki daitekeelarik.

## b) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera libre, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera libre, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

## 190.1.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Planoetan markatutako lerrokadurek dagozkien zesioak ekarriko dituzte, Udalak definitutako agindu eta irizpideei jarraituz urbanizatu behar direlarik.

Zesio hauek halabeharrez eta dohainik egin beharko dira, hirigintza jabeari dagokiolarik.

## 190.1.7.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokie-nean, ez da mugarik ezartzen, "eraikuntza egokia" izenekoaren araberakoak badira.

Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, ego-kitzat jotzen duenean.

## 190.1.8.- Finkatutako Eraikuntza:

Eraikuntza zaharrak eraberritzen direnean, gaue egun dau-den baldintzak mantendu ahal izango dira, eraikigarritasun-baldintzak edo bide edo partzelaren mugetikoz izan behar duen banaketa betetzen ez badituzte ere.

Ezin izango da eraikigarritasuna handitu, hau gaudituta badago. Ez da erabileretan bereizketarik egingo, gune horretan onartzen direnak badira.

Eraikina zabaltzekotan, Arau hauetan ezarritako hirigintza zehaztapen guztiak bete beharrekoak izango dira.

## 190.1.9.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

## 190.1.10.- Abeltzaintza Instalakuntzak Hiri Lurzoruan

Abeltzaintza iharduera berriak ezartzea debekatuta dago. Abeltzaintza ihardueratzat hartzen dira animaliak hazi edo ber-hazteko iharduera, bai haragiaren balorearengatik, bai beste produktu batzuk sortzeko.

Gaur egun hiri-lurzoruan izanik, autokontsumorakotzat jotzen ez diren abeltzaintza instalakuntzek, dagokien iharduera Egitasmoa aurkeztu beharko dute Arau hauen behin betiko onar-penetik hasita sei hilabetetako epean. Bestela, iharduera geldia-raziko da.

Iharduera Egitasmoa A.F.A.aren erroldetan agertzen diren abelburu ugaltzaileen tamaina, ahalmen eta kopuruaren arabera egingo da, behin behineko onarpenaren datan. Behin legez-tatu ondoren, antolamendutik kanpoko sailkapenerako ezartzen den Erregimena aplikatu behar izango zaie.

Bidalitako Plangintzaren Eremuko Etxebizitzarako Lurzoru Hiritargaria

## 190.2.- UA M1

## 190.2.1.- Antolamendua:

Dagokion planoan mugatzen diren lurzoruak, UA M1 anto-lamendu eremu honetan sartzen dira.

## 190.2.2.- Erabilera Erregimena:

## a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

## b) Erabilera bateragarriak:

- Lehen mailako errekurtsioen ustiatzei lotutako biltegia, Behe Oinean.

- Familiaren ustiatzei eremuko artisautza tailerra. Behe Oinean.

- Guardería de coches. En Planta Baja. Se admite un edificio aislado.

- Usos terciarios (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar). En Planta Baja

c) Usos Prohibidos: Se consideran prohibidos los restantes usos.

#### 190.2.3.- Sistema de Gestión:

a) El Sistema de actuación será el de Cooperación.

Desarrollo por Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

b) Se fija un plazo para redactar el Plan Especial de Reforma Interior de 8 años a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

#### 190.2.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Parcela mínima: La fijará el Plan Especial de Reforma Interior

b) Edificabilidad máxima bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Número máximo de Viviendas: 9 viviendas

d) Ocupación máxima: La definirá el Plan Especial de Reforma Interior

e) Alineación de Parcela: Las definirá el Plan Especial de Reforma Interior

#### 190.2.5.- Parámetros Edificatorios:

a) Tipología Edificatoria:

Vivienda en edificación unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar, vivienda en hilera.

b) Separación: La definirá el Plan Especial de Reforma Interior

c) El número máximo de plantas será de PB+1

d) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 7 mt en todas sus fachadas.

La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

La altura máxima de edificios anexos (guardería de coches) será de 4 mt a cornisas y 7 a cumbrera.

#### 190.2.6.- Parámetros Estéticos:

No se establece limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

En todo caso, los fijará el Plan Especial de Reforma Interior. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

#### 190.2.7.- Cesiones y Urbanización:

Las definirá el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

#### 190.2.8.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 187 de estas NN.SS.

#### 190.3.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Montevite

a) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Iglesia de San Juan Bautista

b) No podrá procederse al derribo de bienes culturales Calificados y de los Inventariados sin previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral, quien deberá conceder audiencia al Ayuntamiento.

c) Se cumplirán las condiciones previstas en el artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural.

#### Artículo 191.- Ollávarre

Suelo Urbano Residencial. Ambito de Ordenación Directa.

- Kotxe gordetegia Behe Oinean. Isolatutako eraikin bat onartzen da.

- Erabilera terciarioak (bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu). Behe Oinean.

c) Debeekatutako erabilerak: Gainerako erabilera guztiak debeekatutaz hartzen dira.

#### 190.2.3.- Kudeaketa Sistema:

a) Ekintzarako sistema Kooperazioa izango da.

Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezi, Birpartzelazio Egitasmo, Hirigintza Egitasmo eta Eraikuntza Egitasmoaren bidez garatuko da.

b) Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezia idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartu ondoren hasita.

#### 190.2.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Gutxienezko Partzela: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

b) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Etxebizitza gehienezko kopurua: 9 etxebizitza

d) Gehienezko okupazioa: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

e) Partzela Lerrokadura: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak zehaztuko du.

#### 190.2.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia:

Isolatutako etxebizitza familiabakarra, parekatutako etxebizitza edo ilaran dagoen etxebizitza.

b) Banaketa: Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak definituko du.

c) Gehienezko oin kopurua BO+1 izango da.

d) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera libre, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera libre, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

#### 190.2.6.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, ez da mugarik ezartzen eraikuntza egokiaren arabera egiten badira.

Edonola ere, Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziak finkatuko ditu. Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egokitzat jotzen duenean.

#### 190.2.7.- Zesioak eta Hirigintza:

Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezi bakoitzak definituko ditu.

#### 190.2.8.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### 190.3.- Historia eta Arkitektura Ondarea Mandaitan

a) Euskal Autonomi Erkidegoan Udal mailan zainduak izateko proposatu diren ondasun higiezinak:

- San Juan Bataiatzailearen Eliza

b) Sailkatu edo Inbentariatutako kultur ondasunak ezin izango dira eraitsi, aurretik auri-egoera deklaratu ez bada eta Foru Aldundiaren baimen zehatzik gabe, horretarako Udalarri entzun beharko diolarik.

c) Kultur Ondasunari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

#### 191. artikulua.- Olabarri

Bizilekurako Hiri Lurzorua. Antolamendu Zuzeneko Eremua.

## 191.1.- Ambito R1:

## 191.1.1.- Ordenación.-

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

## 191.1.2.- Régimen de Usos.-

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja o en Pabellón adosado o aislado.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en Sótano y Baja o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

Se admite uso de equipamiento privado tipo asistencial

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

## 191.1.3.- Sistema de Gestión.-

Actuación Directa. Para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

## 191.1.4.- Parámetros Urbanísticos.-

## 1.- Unidad Mínima de Parcelación:

## a) Vivienda Unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m<sup>2</sup> por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

## b) Viviendas Pareadas:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 800 m<sup>2</sup>. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m<sup>2</sup>.

## c) Viviendas en Hileras:

La unidad mínima de edificación para este tipo edificatorio se fija en 1.200 m<sup>2</sup> para 3 viviendas máximo. Se sumarán 400 m<sup>2</sup> por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, sólo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: En una parcela de superficie 750 m<sup>2</sup> sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

## 2.- Parcela Mínima Edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal siempre que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m<sup>2</sup>.

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m<sup>2</sup> y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como Espacios Libres, Equipamiento o Zonas de suelo no Urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a límites de linderos, pero, como mínimo la edificación tendrá que estar a 1 mt de todos los lindes.

## 3.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50% se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

## 191.1.- R1 Eremua:

## 191.1.1.- Antolamendua.-

Lurzoru hauek etxebizitza familiabakarren nagusitasuna planteatzen dute, nekazal eta abelzaintza erabilerekin batera. Ia ez dago erabilera tertziarioa.

## 191.1.2.- Erabilera Erregimena.-

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsioen ustategiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua baimenduta dago.

Bakarrik Behe Oinean edo atxiki edo isolatuta dagoen Pabilioian kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, kotxe gordetgia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, bakarrik bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu.

Era berean, laguntzarako ekipamendu pribatuaren erabilera onartuta dago.

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

## 191.1.3.- Kudeaketa Sistema.-

Ekintza Zuzena. Eraikuntzari ekiteko, Egitasmo Teknikoa aurkeztea ezinbestekoa izango da.

## 191.1.4.- Hirigintza Parametroak:

## 1.- Partzelaziorako Gutxienezko Unitatea:

## a) Etxebizitza Familiabakarra:

Partzelaziorako gutxienezko unitatea, etxebizitzako 800 m<sup>2</sup> tan zehazten da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup> takoa izango da.

## b) Parekatutako Etxebizitzak:

Eraikuntza mota honen kasuan, partzelaziorako gutxienezko unitatea 800 m<sup>2</sup> takoa izango da. Hau da, lursail bat hainbat zatitan banatzen denean, bakoitza gutxienez 800 m<sup>2</sup> takoa izango da.

## c) Etxebizitzak Ilaran:

Eraikuntza mota honen kasuan, eraikuntzarako gutxienezko unitatea 1.200 m<sup>2</sup> tan zehazten da, gehienez 3 etxebizitzarako. Gehitzen den etxebizitza bakoitzeko, 400 m<sup>2</sup> gehituko dira, gehienez 8 etxebizitza lerrotatuko direlarik.

d) Banatu behar den lursailen eraikin bat egon ezker, eraikinari lotzen zaion lursail atalak, eraikin zaharren eraikitako azaleraren pareko azalera izango du.

e) Gutxienezko partzela eraikigarriaren baldintzak (hurrengo atalean zehazten direnak) betetzen dituztelarik, eraikuntza mota desberdinetarako definitu diren behar adinako azalera ez dituzten partzeletan, etxebizitza familiabakarrak bakarrik egin ahal izango dira.

Adibidez: 750 m<sup>2</sup> tako lursail batean, bakarrik etxebizitza familiabakarra egin ahal izango da, ez parekatutako bi etxebizitza, garatu nahi den programarako eraikigarritasun nahikoa badu ere.

## 2.- Gutxienezko Partzela Eraikigarria:

a) Gutxienezko lursail eraikigarritzat hartuko da, gaur egun udalaren hiri katastroan existitzen bada eta eraikigarritasun-koefizientea ezarritik, gutxienez 80 m<sup>2</sup> tako eraikin bat eraikitzeke azalera erabilgarria badu.

b) Partzelaren azalera 80 m<sup>2</sup> tako eraikin bat egiten uzten badu eta bere eraikigarritasuna bete edo Espazio Libre, Ekipamendu edo Eraikigarria ez den Lurzoru duten Gunetat sailkatu diren lurre inguratuta badago, luzeago dauden distantziak ez betetzea onartuko da baina eraikinak muga guztietatik, gutxienez, metro batetara egon beharko du.

## 3.- Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tan finkatzen da, erabilerarik bereizi gabe, gutxienez %50a etxebizitza-erabilerarako izateko baldintzak, nekazal erabilerak izan ezik, azken kasu horietan, eraikina erabilera horretarako erabiltzen bada, eraikigarritasuna agortu ahal izango delarik.

Se fija en 80 m<sup>2</sup> la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

#### 4.- Alineaciones:

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación de Edificación: 3 mt a todos los límites de parcela.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 mt, se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

Estas alineaciones se consideran máximas no fijas.

#### 191.1.5.- Parámetros Edificatorios:

##### 1.- Tipología Edificatoria.-

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construídas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

##### 2.- Alturas.-

a) El número máximo de plantas será de 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

#### 191.1.6.- Cesiones y Urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

#### 191.1.7.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en cuanto a diseño o materiales de las edificaciones, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

#### 191.1.8.- Edificación Consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplen las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas Normas.

#### 191.1.9.- Cierres de Parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NN.SS.

#### 191.1.10.- Instalaciones Ganaderas en Suelo Urbano

Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actividad en el plazo de 6

Eraiki beharreko gutxienezko azalera, 80 m<sup>2</sup>tan finkatzen da. Azalera txikiagoa duten eraikinik ez da onartuko.

#### 4.- Lerrokadurak:

a) Partzela lerrokadurak: dagokien planoan markatutakoak.

b) Eraikuntza lerrokadura: 3 m., partzelaren muga guztietara.

c) Partzela baten aurrean egonik, bideak edo bideek 5 metro-tako zabalera minimoa ez badute, Partzelaren franja bat utzi beharko da, bideak gutxienezko zabalera hori lor dezan. Betebehar hori bidearen beste aldean dauden partzelekin banatu behar izango da, egitea posible bada, hau da, bertan dagoen eraikinik eragiten ez badu.

Lerrokadura hauek ez finkatutako maximotzat hartuko dira.

#### 191.1.5.- Eraikuntza Parametroak:

##### 1.- Eraikuntza Tipologia.-

a) Etxebizitza familiabakarra, parekatua edo ilaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaduratan mantentzea, kontserbazio eta eraberritze kasuetan.

##### 2.- Altuerak.-

a) Gehienezko oin kopurua, bi solairutakoa izango da, BO+1, estalki-artekoa egoki daitekeelarik.

b) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

#### 191.1.6.- Zesioak eta Hirigintza:

Planoetan markatutako lerrokadurek dagozkien zesioak ekarriko dituzte, Udalak definitutako agindu eta irizpideei jarraituz urbanizatu behar direlarik.

Zesio hauek halabeharrez eta dohainik egin beharko dira, hirigintza jabeari dagokiolarik.

#### 191.1.7.- Estetika Parametroak:

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, ez da mugarik ezartzen, "eraikuntza egokia" izenekoaren araberakoak badira.

Atal horretan Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, egoztat jotzen duenean.

#### 191.1.8.- Finkatutako Eraikuntza:

Eraikuntza zaharrak eraberritzen direnean, gaur egun dauden baldintzak mantendu ahal izango dira, eraikigarritasun-baldintzak edo bide edo partzelaren mugekiko izan behar duen banaketa betetzen ez badituzte ere.

Ezin izango da eraikigarritasuna handitu, hau gaindituta badago. Ez da erabileretan bereizketarik egingo, gune horretan onartzen direnak badira.

Eraikina zabaltezotan, Arau hauetan ezarritako hirigintza zehaztapen guztiak bete beharrekoak izango dira.

#### 191.1.9.- Partzela Itxiturak:

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 167. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

#### 191.1.10.- Abeltzaintza Instalakuntzak Hiri Lurzoruan

Abeltzaintza iharduera berriak ezartzea debekatuta dago. Abeltzaintza ihardueratzat hartzen dira animaliak hazi edo berhazteko iharduerak, bai haragiaren balorearengatik, bai beste produktu batzuk sortzeko.

Gaur egun hiri-lurzoruan izanik, autokontsumorakotzat jotzen ez diren abeltzaintza instalakuntzek, dagokien iharduera Egitasmoa aurkeztu beharko dute Arau hauen behin betiko onar-

meses a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El Proyecto de Actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en los registros de la D.F.A. en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

Suelo Apto para Urbanizar

191.2.- SAU 01

191.2.1.- Ordenación y Gestión:

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Ollívarre, con el fin de dar una respuesta a la probada demanda de suelo y con objeto de que su desarrollo se produzca de una manera ordenada. Se encuentran situados al Sur de la localidad.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

191.2.2.- Régimen de Usos:

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en sótano y Baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en Planta Baja (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar).

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

191.2.3.- Sistema de Gestión:

- Sistema de cooperación

191.2.4.- Parámetros Urbanísticos:

a) Unidad mínima de Parcelación: Se fijará en el Estudio de Detalle.

b) Nº total de viviendas: 30 Viviendas

c) Edificabilidad máxima bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Ocupación máxima: Se definirá en el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

191.2.5.- Parámetros Edificatorios:

1.- Tipología Edificatoria:

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construídas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

2.- Alturas:

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

b) Alturas:

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

191.2.6.- Parámetros Estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

penetik hasita sei hilabetetako epean. Bestelan, iharduera geldiaraziko da.

Iharduera Egitasmoa A.F.A.aren erroldetan agertzen diren abelburu ugaltzaileen tamaina, ahalmen eta kopuruaren arabera egingo da, behin behineko onarpenaren datan. Behin legezatu ondoren, antolamendutik kanpoko sailkapenerako ezartzen den Erregimena aplikatu behar izango zaie.

Lurzoru Hiritargarria

191.2.- SAU 01

191.2.1.- Antolamendu eta Kudeaketa:

a) Lurzoru hauek Olabarri herriko garapenaren barruan geratzen dira, frogatuta dagoen lur-eskariari erantzuna eman eta bere garapena era antolatuan egin dadin. Herriko Hegoaldean daude.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmo eta Hirigintza Egitasmoa idatzi behar izango dira.

c) Plan Partziala idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartu ondoren hasita.

191.2.2.- Erabilera Erregimena:

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsuen ustategiei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua onartzen da. Bakarrik Behe Oinean kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, eta kotxe gordetegia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, (bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu).

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

191.2.3- Kudeaketa Sistema:

- Kooperazio Sistema

191.2.4.- Hirigintza Parametroak:

a) Gutxienezko Partzelazio Unitatea: Zehaztasun Azterketak zehaztuko du.

b) Gehienezko etxebizitza kopurua: 30 etxebizitza

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialak zehaztuko du.

e) Lerrokadura: Plan Partzialak zehaztuko ditu.

191.2.5.- Eraikuntza Parametroak:

a) Eraikuntza Tipologia:

a) Isolatutako etxebizitza familiabakarra, Parekatuta edo lllaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaduran mantenduko dira, kontserbazio eta eraberrikuntza kasuetan.

2.- Altuerak:

a) Gehienezko oin kopurua 2 solairutakoa izango da (BO+1), estalki artekoa egoki daitekeelarik.

b) Altuerak:

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

191.2.6.- Estetika Parametroak

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, ez da mugarik ezartzen eraikuntza egokiaren arabera egiten badira. Edonola ere, Plan Partzialak finkatuko ditu

**191.2.7.- Cesiones y Urbanización:**

Las fijará el Plan Parcial

**191.2.8.- Cierres de Parcela:**

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 187 de estas NN.SS.

Suelo Apto para Urbanizar

**191.3.- SAU 02****191.3.1.- Ordenación y Gestión:**

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Ollávarre, con el fin de dar una respuesta a la probada demanda de suelo y con objeto de que su desarrollo se produzca de una manera ordenada. Se encuentran situados al Norte y Oeste de la localidad.

b) Será necesario la redacción del correspondiente Plan Parcial y posteriormente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del Plan Parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

**191.3.2.- Régimen de Usos:**

a) Uso característico: Residencial

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en Planta Baja.

También son compatibles el taller artesanal en Planta Baja, así como la guardería de coches en sótano y Baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en Planta Baja (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar).

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

**191.3.3.- Sistema de Gestión:**

Sistema de Cooperación

**191.3.4.- Parámetros Urbanísticos:**

a) Unidad mínima de Parcelación: Se fijará en el Estudio de Detalle.

b) Nº de viviendas: 28 Viviendas

c) Edificabilidad máxima bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Ocupación máxima: Se definirá en el Plan Parcial

e) Alineación: Las definirá el Plan Parcial

**191.3.5.- Parámetros Edificatorios:****1.- Tipología Edificatoria:**

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera

b) Mantenimiento de las actualmente construídas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

**2.- Alturas:**

a) El número máximo de plantas será de 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

**b) Alturas:**

- La altura máxima de cornisa será de 7 mt.

- La altura máxima de cumbrera será de 10 mt.

- La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

- La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 mt.

- La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 mt.

- La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 mt a cornisa y 7 mt a cumbrera.

**191.3.6.- Parámetros Estéticos:**

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el Plan Parcial.

**191.3.7.- Cesiones y Urbanización:****191.2.7.- Zesioak eta Hirigintza:**

Plan Partzialak definituko ditu.

**191.2.8.- Partzela Itxiturak:**

Partzela itxiturak AA.SS.hauen 187. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.

Luzoru hiritargarria.

**191.3.- SAU 02****191.3.1.- Antolamendu eta Kudeaketa:**

a) Lurzoru hauek Olabarri herriko garapenaren barruan geratzen dira, frogatuta dagoen lur-eskariari erantzuna eman eta bere garapena era antolatuan egin dadin. Herriko Iparralde eta Mendebaldean daude.

b) Dagokion Plan Partziala eta, ondoren, Birpartzelazio Egitasmo eta Hirigintza Egitasmoa idatzi behar izango dira.

c) Plan Partziala idazteko epea 8 urtetakoa izango da, AA.SS. hauek behin betirako onartu ondoren hasita.

**191.3.2.- Erabilera Erregimena:**

a) Dagokion erabilera: Bizilekurako

b) Erabilera bateragarria: Lehen mailako errekurtsioen ustiatgei lotutako biltegi gisako erabilera zehaztua onartzen da. Bakarrik Behe Oinean kokatu ahal izango da.

Era berean, bateragarriak dira artisautza tailerra Behe Oinean, eta kotxe gordetegia soto eta Behe Oinean, edo ondo isolatutako edo atxikitako eraikin independente batean.

Erabilera tertziarioak onartzen dira, (bere ahalmenak familiaren eremua gainditzen ez badu).

c) Debekatutako erabilera: Gainerako erabilera guztiak debekatutaz hartzen dira.

**191.3.3.- Kudeaketa Sistema:**

Kooperazio Sistema

**191.3.4.- Hirigintza Parametroak:**

a) Gutxienezko Partzelazio Unitatea: Zehaztasun Azterketak zehaztuko du.

b) Gehienezko etxebizitza kopurua: 28 etxebizitza

c) Gehienezko eraikigarritasun gordina: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

d) Gehienezko okupazioa: Plan Partzialak zehaztuko du.

e) Lerrokadura: Plan Partzialak zehaztuko ditu.

**191.3.5.- Eraikuntza Parametroak:****1) Eraikuntza Tipologia:**

a) Isolatutako etxebizitza familiabakarra, Parekatuta edo lllaran.

b) Gaur egun eraikita daudenak bere egoera eta lerrokaduran mantenduko dira, kontserbazio eta eraberrikuntza kasuetan.

**2.- Altuerak:**

a) Gehienezko oin kopurua 2 solairutakoa izango da (BO+1), estalki artekoa egoki daitekeelarik.

**b) Altuerak:**

- Erlaitzaren gehienezko altuera 7 metrotakoa izango da.

- Gailurraren gehienezko altuera 10 metrotakoa izango da.

- Erlaitzaren gehienezko altuera, fatxada bakoitzaren erdialdean neurtuko da.

- Behe Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 4 metrotara bitartekoa izango da.

- Lehen Oinaren altuera librea, 2,50 metrotatik 3 metrotara bitartekoa izango da.

- Etxebizitza erabilera ez duten atxikitako eraikinen gehienezko altuera, 4 metrotakoa izango da erlaitzera, eta 7 metrotakoa gailurrera.

**191.3.6.- Estetika Parametroak**

Zentzu horretan, material, osakera eta diseinuari dagokienean, ez da mugarik ezartzen eraikuntza egokiaren arabera egingen badira. Edonola ere, Plan Partzialak finkatuko ditu.

**191.3.7.- Zesioak eta Hirigintza:**

Las fijará el Plan Parcial  
191.3.8.- Cierres de Parcela:  
Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 187 de estas NN.SS.  
191.4.- Núcleos Puntuales de Edificación Industrial Consolidada  
Industria situada en el Polígono 992 Manzana 306 Parcelas 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/18/19/20  
Propietario: U.E.E. Cartuñería  
Superficie ocupada por suelo industrial: 17.422,15 m<sup>2</sup>  
Desarrolla actividad industrial  
Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual  
Uso: Industrial  
Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad  
Industria situada en el Polígono 992 Manzana 307 Parcelas de 1 a 30.  
Propietario: Expal S.A. (Explosivos Alaveses S.A.)  
Superficie de Parcela: 529.000 m<sup>2</sup>  
Superficie ocupada por suelo industrial: 16.243,51 m<sup>2</sup>  
Desarrolla actividad industrial  
Edificabilidad: Se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20% sobre la actual  
Uso: Industrial  
Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad  
191.5.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Ollávarre  
a) Bienes inmuebles propuestos para declarar como Monumentos/Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco  
- Iglesia de San Esteban  
b) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal en la Comunidad Autónoma del País Vasco:  
- Casa número 65/66  
CAPITULO 4.- ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE  
Artículo 192.- Definición de las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable  
1.- Zonas de protección de cursos y masas de agua:  
Para la correcta regulación de las aguas, en evitación de erosiones hídricas, arrastres y consiguiente inundaciones, se hace totalmente necesario proteger íntegramente, todas las riberas de ríos y arroyos (y no sólo parcialmente pues podría producirse el efecto contrario). Esta protección implica mantener, y/o restaurar, proteger y conservar la vegetación natural herbácea, arbustiva y arbórea de las riberas en toda su longitud.  
La anchura de ribera que afecta directamente a la regulación hídrica es variable. No obstante, creemos suficiente en la generalidad de los casos una protección de 25 mt a cada lado, desde el máximo nivel normal de las aguas.  
Para el Río Zadorra y dada su entidad se establece una franja de protección de 100 mt a cada lado, haciéndola prevalecer en la mayoría de los casos sobre las otras protecciones (Sistema General de Comunicaciones, etc).  
2.- Zona de protección de comunicaciones viarias:  
Siguiendo las determinaciones y catalogación de la D.F.A. se establecen bandas de protección desde las aristas exteriores de la explotación de 100 mt para autopistas, autovías y vías rápidas y 75 mt, para el resto de carreteras acatálogadas. Esta protección prevalece sobre las demás excepto en contadas excepciones como por ejemplo la correspondiente a los cursos de agua.  
3.- Zona de protección de comunicaciones ferroviarias:  
De acuerdo con el vigente Reglamento de Transportes Terrestres R.D. 1211/1990 se establece unas bandas de protección de 50 mt a cada lado desde la arista exterior de la explotación.

Plan Partzialak definituko ditu.  
191.3.8.- Partzela Itxiturak:  
Partzela itxiturak AA.SS.hauen 187. artikuluan ezarritakoari lotuko zaizkio.  
191.4.- Finkatutako Industri Eraikuntzarako Gune Puntualak  
992 Poligonoan, 306 Etxadian, 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/18/19/20 Partzeletan kokatutako industria.  
Jabea: U.E.E. Cartuñería  
Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 17.422,15 m<sup>2</sup>  
Industri iharduera garatzen du  
Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitzea onartuko da  
Erabilera: Industriarako.  
Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.  
992 Poligonoan, 307 Etxadian, 1etik 30era bitarteko Partzeletan kokatutako industria.  
Jabea: Expal, S.A. (Explosivos Alaveses, S.A.)  
Partzelaren azalera: 529.000 m<sup>2</sup>  
Industri lurzoruak okupatzen duen azalera: 16.243,51 m<sup>2</sup>  
Industri iharduera garatzen du  
Eraikigarritasuna: Gaur egun dagoen eraikigarritasuna %20an handitzea onartuko da  
Erabilera: Industriarako.  
Dagokion iharduera egitasmoa onartuta izan beharko du.  
191.5.- Historia eta Arkitektura Ondarea Olabarrin  
a) Euskal Autonomi Erkidegoko Monumentu / Monumentu Guneztat hartuak izateko proposatuta dauden ondasun higiezinak:  
- San Esteban eliza  
b) Euskal Autonomi Erkidegoan Udal mailan zainduak izateko proposatu diren ondasun higiezinak  
- 65/66 zenbakiko etxea  
4. KAPITULUA.- LURZORU EZ HIRITARGARRIAREN ZONIFIKAZIOA  
192. artikulua.- Lurzoru Ez Hiritargarriaren gune desberdinen definizioa  
1.- Ur bide eta masak babesteko guneak:  
Urak behar bezala arautzeko, ur-erosio, arraste eta ondorioz gertatzen diren uholderik ez egoteko, guztiz beharrekoa da ibai eta erreken ertz guztiak osorik zaintzea (eta ez bakarrik partzialki, aurkako ondorioa lor zitekeelako). Zaintza hau bermatzeko, ibaiertzen luzera osoan belar, zuhaiska eta zuhaitz landaredi naturala mantendu eta/edo berriztatu, zaindu eta kontserbatu behar da.  
Urari buruzko araudia zuzenean eragiten duen ertz-zabalera aldakorra da. Hala ere, kasu gehienetan nahikotzat jotzen dugu, uren ohizko maila goretetik, 25 metrotako babes, alde bakoitzera.  
Bere garrantzia kontutan hartuz, Zadorra Ibaiko alde bakoitzean 100 metrotara babesteko franja bat ezartzen da, kasu gehienetan beste babesen aurrean (hala nola, Komunikabideen Sistema Orokorra, eta abarren gainean) errespetatu arazi behar delarik.  
2.- Bide komunikazioak babesteko gunea:  
A.F.A.aren zehaztapenei eta katalogioari jarraituz, lurberdinketaren kanpoko ertzetatik 100 metrotako babeserako banda ezartzen dira autobide, autobia eta bide azkarretarako, eta 75 metrotakoak, katalogatutako beste errepideen kasuan. Babes hau gainerantzekoen aurrean errespetatu arazi behar da, salbuespen mugatu batzuk izan ezik, hala nola, ur bideei dago kienean.  
3.- Trenbide komunikazioak babesteko gunea:  
Indarrean dagoen E.D. 1211/1990 Lur Garraioei buruzko Araudiaren arabera, lurberdinketaren kanpoko ertzetik, 50 metrotako babes-bandak ezartzen dira alde bakoitzera.



Con carácter general prevalecerá sobre el resto de zonificaciones excepto con la protección de la trama hidrográfica.

#### 4.- Zona de protección S.U. y S.A.U.:

Como criterio general se establece una franja de 150 mt de anchura desde el límite exterior de los suelos clasificados como S.U. y S.A.U., si bien se producirán ligeros retoques en función de la distinta vocación y necesidad de protección de estos suelos.

#### 5.- Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural:

Se recogen aquí los diferentes yacimientos arqueológicos y elementos de interés cultural catalogados (puentes, ermitas, etc.) protegiéndose con una franja de terreno de 100 mt de anchura.

Igualmente se recogen las diferentes zonas incluídas en el patrimonio arqueológico por la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se pormenorizan en el art. 193.4.

#### 6.- Zona forestal de protección absoluta:

Se trata de aquel suelo forestal o susceptible de reforestar que debido a sus características de calidad, fragilidad o singularidad debe ser protegido de todo tipo de actuación constructiva y urbanizadora.

#### 7.- Zona forestal y a restaurar:

Se trata de aquel suelo actualmente cubierto por masas forestal o con altas aptitudes para este uso, en el que por sus propias características las actividades que se desarrollen en él, deben de darse con una serie de limitaciones importantes.

#### 8.- Zona forestal y a restaurar sobre sustrato frágil:

Se recoge aquí todos aquellos suelos que por su topografía (fuertes pendientes), edafología, poca potencia de suelo vegetal y por su localización dispersa en todo el territorio deben ser objeto de protección-restauración y por tanto limitadas las posibles actividades incompatibles con esta protección-restauración. Se incluyen aquí las antiguas canteras objeto de futura restauración.

#### 9.- Zona agrícola de Uso limitado:

Se incluyen en esta zona todos aquellos terrenos que en la actualidad están incluídos en el proceso agrícola pero que por sus especiales características de pendiente o sustrato frágil no pueden acoger actividades que si admitiría el suelo agrario normal.

#### 10.- Zona agrícola:

Componen esta zona todos aquellos suelos de uso agrícola, que por no tener condicionantes específicos, las actuaciones allí desarrolladas no se deben ver limitadas más que por los lógicos principios de aprovechamiento y explotación agrícola.

#### 11.- Zona extracción de materiales rocosos:

Se trata de aquel suelo, en el que por sus especiales características litológicas se admite el uso de extracción y tratamiento de materiales rocosos.

#### Artículo 193.- Normativa

##### 193.1.- Usos y Actividades Autorizados en cada zona:

Se señalan aquí los usos y actividades autorizados, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

##### 1.- Zona 1. Zona forestal de protección absoluta:

###### a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Los forestales y ganaderos tradicionales.

###### b) Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc., y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.

Era orokorrean, gainerantzeko zonifikazioen aurrean erresetatu arazi behar da, hidrografia sarearen kasuan izan ezik.

#### 4.- S.U. eta S.A.U. babes gunea:

Irizpide orokor gisa, S.U. eta S.A.U. gisa sailkatutako lurren kanpoko ertetik, 150 metroko zabalera duen franja bat ezarzen da, lurzoru hauen erabilera eta babesteko beharraren araberako ukitu txikiak egingo badira ere.

#### 5.- Kultur interesa duten ondasun higiezinak babesteko guneak:

Hemen kultur interesa duten eta katalogatuta dauden arkeologi aztarnategi eta elementuak (zubiak, baselizak, e.a.) biltzen dira, 100 metroko zabalera duen lur-franja batez babestu behar direlarik.

Era berean, Euskal Autonomi Erkidegoak arkeologi ondarean sartu eta 193.4. artikuluan zehazten diren guneak biltzen dira.

#### 6.- Erabat babesteko baso gunea:

Baso lurra edo oihaneztatu daitekeen lurra da, kalitate, hauskortasun edo berezitasunarengatik, eraikuntza edo hirigintza iharduera mota guztiekiko babestu behar dena.

#### 7.- Baso guneak eta berriztatu behar dena:

Basoak estalitako lurra edo erabilera honetarako gaitasun handia duena da, berezko ezaugarriengatik, bertan garatzen diren iharduerak garrantzizko mugapenak dituztelarik.

#### 8.- Sustrato hauskorren gaineko baso gunea eta berriztatu behar dena:

Topografia (aldapa handiak), edafologia, landare lurraren indar txikia eta lurralde osoan sakabanatutako kokapenarengatik babestu eta eraberritu behar diren lurzoruak biltzen dira hemen; ondorioz, babes-eraberrikuntza horrekin bat datozen iharduera posibleak mugatuta daude. Etorkizunean eraberritu behar diren harrobi zaharrak hemen sartzen dira.

#### 9.- Erabilera Mugatuko nekazal gunea:

Gaur egun nekazal prozesuan sartuta egon arren, aldapa edo sustrato hauskorra izanik, bere ezaugarri bereziengatik, ohizko nekazal lurzoruak onartuko lituzkeen iharduerarik hartu ezin duten lur guztiak sartzen dira gune honetan.

#### 10.- Nekazaritza gunea:

Nekazal erabilera duten lur guztiek osatzen duten gune hau. Baldintza berezirik ez dutenez, ez dira mugatu behar bertan garatutako iharduerak, nekazal aprobetxamendu eta ustiategiaren oinarritzko irizpideengatik izan ezik.

#### 11.- Material harritsuen erauzketa guneak:

Bere litologi ezaugarri bereziengatik, material harritsuen erauzketa eta tratamendua onartuta duten lurak dira.

#### 193. artikulua.- Araudia

##### 193.1.- Gune bakoitzean Baimendutako Erabilera eta Iharduerak

Hemen baimena duten erabilera eta iharduerak azaltzen dira, haietan bildu behar diren ezaugarri eta zirkunstanzien deskribapen orokor eta kontzeptuala eginez, gune bakoitza babesteko helburuekin duten bateragarritasuna onartzeko ezinbesteko baldintza gisa.

##### 1.- 1 Gunea: Erabat babesteko baso gunea:

###### a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa-eragile inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun eta mendizaletasun iharduerak.

- Basogintza eta ohizko abeltzaintza erabilera.

###### b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Administrazio, kartografia eta abarren seinaleztapen elementuak eta eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerekin zerikusia dutenak.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

#### 2.- Zona 2. Zona forestal y a restaurar sobre sustrato frágil:

##### a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo, montañismo y actividades ecuestres.

- Los forestales y ganaderos tradicionales.

- Los forestales.

- Los rellenos o vertederos de residuos inertes en las actuales canteras, con el objetivo final de su restauración urbanística y adecuación ambiental.

##### b) Usos y actividades constructivos:

- Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en el medio forestal por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a/del Reglamento de Planeamiento.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos

#### 3.- Zona 3. Zona forestal protegida y a restaurar:

##### a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo, montañismo y actividades ecuestres.

- Los forestales y ganaderos tradicionales.

##### b) Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc, y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

#### 4.- Zona 4. Zona de protección de los cursos y masas de agua:

##### a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.

##### b) Usos y actividades constructivos:

- Las piscifactorías y astacifactorías.

- Los agrícolas: viveros e invernaderos.

- Almacenes agrícolas.

- Edificios e instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

c) Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetivos de protección del propio espacio.

- Espazio bera zaintzeko helburua duten elementuak.

2.- 2 Gunea: Sustrato hauskorren gaineko baso gunea, berrizatu behar dena:

##### a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun, mendizaletasun eta zaldi-iharduerak

- Basogintza eta ohizko abeltzaintza erabilerak.

- Basogintza erabilerak.

- Gaur egun dauden harrobietan betetze-ekintzak eta bizi gabeko hondakinen abortegiak, hirigintzaren aldetik eraberritu eta ingurugiroaren aldetik egokitzeko azken helburuz.

##### b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Herri onurakotzat diren eta gizarte interesa duten instalakuntza eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen badi- tuzte:

. Basoan kokatu behar izatea, zientzia, topografia, basogin- tza, energia edo antzeko arazoengatik, hartzen duen lur- rari halabeharrez lotuta egon behar duten iharduerak garatze- egatik.

. Planeamendu Araudiaren 76.3 a/ artikuluan ezarritako kasuen barruan ez egotea.

. Lurren erosiorik eta kalitatearen galerarik ez sortzea.

#### 3.- 3 Gunea: Babestu eta eraberritu behar den baso gunea:

##### a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- ren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun, mendizaletasun eta zaldi-iharduerak.

- Basogintza eta ohizko abeltzaintza erabilerak.

##### b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Administrazio, kartografia eta abarren seinalez- tapen elementuak eta eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerekin z- erikusia dutenak.

- Espazioa bera zaintzeko helburua duten elementuak.

#### 4.- 4 Gunea: Ur bideak eta masak babesteko gunea:

##### a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- ren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun eta mendizaletasun-iharduerak.

- Espazioa bera zaintzeko helburuarekin bat datozen neka- zal, basogintza eta abeltzaintza erabilerak.

##### b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Arrain-haztegi eta astazifactoriak.

- Nekazal erabilera eta iharduerak: Landare-haztegi eta berotegiak.

- Nekazal biltegiak.

- Ur-inguruneari lotuta izanik, eta hautatutako lurrean koka- tu behar direlarik, herri onurakotzat diren eta gizarte interesa duten eraikin, instalakuntza eta azpiegiturak.

c) Goian deskribatutako eraikuntza-erabilera guztiak, bai- mendutzat hartuko dira, espazioa bera zaintzeko helburuekin bat badatoz.

No se permitirá la cobertura de ningún tramo de los cauces existentes en el Término Municipal.

5.- Zona 5. Zona agrícola de uso limitado:

a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo, montañismo y actividades ecuestres.

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

- Areas recreativas.

b) Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en este medio por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a/del Reglamento de Planeamiento.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Organo de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

6.- Zona 6. Zona agrícola:

a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo, montañismo y actividades ecuestres.

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

- Areas recreativas.

b) Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en este medio por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a/del Reglamento de Planeamiento.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Organo de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

Udal Barrutian dauden ubideen tarterik estaltzea debekatu ta egongo da.

5.- 5 Gunea: Erabilera mugatuko nekazal gunea:

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babes-teko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- ren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun, mendizaletasun eta zaldi iharduerak.

- Nekazal, abeltzaintza eta, hala balegokio, basogintza erabilera eta iharduerak.

- Solasaldirako guneak.

b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Landare-haztegi eta berotegiak.

- Nekazal eta ureztapen azpiegiturak.

- Nekazal biltegiak.

- Lurraren erabilerrari lotuta izanik, abeltzaintza eta autokon- sumo ustiatuegiei lotutako eraikinak.

- Solasaldirako guneetako instalakuntzak.

- Herri onurakotzat diren eta gizarte interesa duten eraikin, instalakuntza eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Ingurune horretan kokatu behar izatea, zientzia, topografia, basogintza, energia edo antzeko arrazoiengatik, hartzen duen lur- rari halabeharrez lotuta egon behar duten iharduerak gara- tzeagatik.

. Planeamendu Araudiaren 76.3 a/ artikuluan ezarritako kasuen barruan ez egotea.

. Isurkinik ez botatzea, edo arroari dagokion Sailaren baime- na aurkeztea, edo estolderia sare orokorre-ri zuzenean lotzea.

. Lurren erosiorik eta kalitatearen galerarik ez sortzea.

. Akuiferoen babesarekin bat etortzea.

6.- 6 Gunea: Nekazal gunea:

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babes- teko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- ren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun, mendizaletasun eta zaldi iharduerak.

- Nekazal, abeltzaintza eta, hala balegokio, basogintza erabilera eta iharduerak.

- Solasaldirako guneak.

b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Landare-haztegi eta berotegiak.

- Nekazal eta ureztapen azpiegiturak.

- Nekazal biltegiak.

- Lurraren erabilerrari lotuta izanik, abeltzaintza eta autokon- sumo ustiatuegiei lotutako eraikinak.

- Solasaldirako guneetako instalakuntzak.

- Herri onurakotzat diren eta gizarte interesa duten eraikin, instalakuntza eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Ingurune horretan kokatu behar izatea, zientzia, topografia, basogintza, energia edo antzeko arrazoiengatik, hartzen duen lur- rari halabeharrez lotuta egon behar duten iharduerak gara- tzeagatik.

. Planeamendu Araudiaren 76.3 a/ artikuluan ezarritako kasuen barruan ez egotea.

. Isurkinik ez botatzea, edo arroari dagokion Sailaren baime- na aurkeztea, edo estolderia sare orokorre-ri zuzenean lotzea.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

- Industrias agrarias cuya autorización completa al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca)

- Industria artesanal agraria.

- Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella. Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Campamentos de Turismo.

- Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

7.- Zona 7. Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural.

a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Los agrícolas

b) Usos y actividades constructivos:

- Los dirigidos a la protección del propio espacio.

- Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación y la divulgación cultural (arqueológica)

c) Previsiones:

1.- En las zonas y edificaciones en que se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

2.- Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico se estará a lo dispuesto en el regimen subvencional previsto en el artículo 45.5

8.- Zona 8. Zona de protección de las comunicaciones viarias.

a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

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

- Areas recreativas.

b) Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Lurren erosiorik eta kalitatearen galerarik ez sortzea.

. Akuiferoen babesarekin bat etortzea.

- Abeltzaintza mota guztien erabilerei lotutako eraikinak.

- Nekazaritza Sailak baimendu behar duen nekazal industriak, jabearen nekazal ustiategian (Eskualdean kokatuta bada-go) lortutako nekazal produktuak aprobetxatzeko.

- Nekazal artisautza industria.

- Nekazal ustiategi bati funtzionalki lotuta izanik, ustiategia zuzenean lantzen duen pertsonaren etxebizitza familiarra den eraikina. Erabilera honetan, nekazal turismoko ostatuak eta nekazal ustiakuntzako baserrietan dauden kanpaketa bereziak sartzen dira.

- Turismo kanpamenduak.

- Elkarte ekipamenduko eraikin eta instalakuntzak, bertan garatzen den ihardueraren izaerarengatik, nekazal ingurunean kokatu behar direnak, kokapen zehatzik eskatzen ez badute ere.

7.- 7 Gunea: Kultur interesa duten ondasun higiezinak babesteko gunea:

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- ren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun, eta mendizaletasun iharduerak.

- Nekazal erabilera eta iharduerak.

b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Espazioa bera zaintzeko helburua dutenak.

- Kultura (arkeologia) ikerketa, heziketa eta dibulgaziorako eraikin eta instalakuntzak.

c) Aurreikuspenak:

1.- Ustez arkeologi aztarnak izan ditzaketen gune eta eraikinetan, jabeak edo egin nahi diren lanen sustatzaileak, orube edo eraikinaren arkeologi balioa eta lanen egitasmoan izan dezakeen eraginari buruzko azterketa eman beharko du.

2.- Behin azterketa bukatu ondoren, Foru Aldundiak arkeologi egitasmoaren beharra zehaztuko du eta, guztia kontutan hartuz, obraren aurretiko baimena emango du. Arkeologi egitasmoaren idazketa eta burutzeari dagokionez, 45.5 artikuluan aurrikusitako dirulaguntza erregimenean ezartzen denaren arabera egingo dira.

8.- 8 Gunea: Bide komunikazioak babesteko gunea:

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa- ren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun eta mendizaletasun iharduerak.

- Nekazal, abeltzaintza eta, hala balegokio, basogintza erabilera eta iharduerak.

- Solasaldirako guneak.

b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Landare-haztegi eta berotegiak.

- Nekazal eta ureztapen azpiegiturak.

- Nekazal biltegiak.

- Lurraren erabilerari lotuta izanik, abeltzaintza eta autokontsumo ustiategiei lotutako eraikinak.

- Solasaldirako guneetako instalakuntzak.

- Herri onurakotzat diren eta gizarte interesa duten eraikin, instalakuntza eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Que deban emplazarse en este medio por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a/del Reglamento de Planeamiento.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Organo de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella. Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y a las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Campamentos de Turismo.

- Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

- Las Areas de servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas.

9.- Zona 9. Zona de protección de las comunicaciones ferroviarias.

- Los usos autorizados en esta zona serán los determinados en el R.D. 1211/1990

10.- Zona 10. Zona de protección de S.U. y S.A.U.

a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

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

- Areas recreativas.

b) Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en este medio por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a/del Reglamento de Planeamiento.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Organo de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella. Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y a las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

. Ingurune horretan kokatu behar izatea, zientzia, topografia, geografía, irakaskuntza edo antzeko arrazoiengatik, edo lehen mailako errekurtsioen ustiakuntzarako baliagarriak izateagatik hartzen duen lurrari halabeharrez lotuta egon behar duten iharduerak garatzen dituztelako.

. Planeamendu Araudiaren 76.3 a/ artikuluan ezarritako kasuen barruan ez egotea.

. Isurkinik ez botatzea, edo arroari dagokion Sailaren baimeina aurkeztea, edo estolderia sare orokorre zuzenean lotzea.

. Lurren erosiorik eta kalitatearen galerarik ez sortzea.

. Akuiferoen babesarekin bat etortzea.

- Nekazal ustiategi bati funtzionalki lotuta izanik, ustiakuntza zuzenean lantzen duen pertsonaren etxebizitza familiarra den eraikina. Erabilera honetan, nekazal turismoko ostatuak eta nekazal ustiakuntzako baserrietan dauden kanpaketa bereziak.

- Turismo kanpamenduak.

- Elkarte ekipamenduko eraikin eta instalakuntzak, bertan garatzen den ihardueraren izaerarengatik, nekazal ingurunean kokatu behar direnak, kokapen zehatzik eskatzen ez badute ere.

- Errepideetarako zerbitzu guneak eta bere Elementu Funtzionalak.

9.- 9 Gunea: Trenbideak babesteko gunea:

- Gune horretan baimendutako bilerak, 1211/1990 E.D.an zehaztutakoak dira.

10.- 10 Gunea. S.U. eta S.A.U.ren babes gunea.

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:

- Lurraren azala edo lurpea, zuhaitz masak, fauna eta flora eragiten dituzten ekintzak, gunearen beraren osotasuna babesteko zuzenduak.

- Zientzia ikerketa eta dibulgazioa eta ingurugiro heziketa-aren inguruko ekintzak.

- Aisia, bidezaletasun eta mendizaletasun iharduerak.

- Nekazal, abeltzaintza eta, hala balegokio, basogintza erabilera eta iharduerak.

- Solasaldirako guneak.

b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:

- Landare-haztegi eta berotegiak.

- Nekazal eta ureztapen azpiegiturak.

- Nekazal biltegiak.

- Lurraren erabilerari lotuta izanik, abeltzaintza eta autokontsumo ustiategiei lotutako eraikinak.

- Solasaldirako guneetako instalakuntzak.

- Herri onurakotzat diren eta gizarte interesa duten eraikin, instalakuntza eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Ingurune horretan kokatu behar izatea, zientzia, topografia, geografía, irakaskuntza edo antzeko arrazoiengatik, edo lehen mailako errekurtsioen ustiakuntzarako baliagarriak izateagatik hartzen duen lurrari halabeharrez lotuta egon behar duten iharduerak garatzen dituztelako.

. Planeamendu Araudiaren 76.3 a/ artikuluan ezarritako kasuen barruan ez egotea.

. Isurkinik ez botatzea, edo arroari dagokion Sailaren baimeina aurkeztea, edo estolderia sare orokorre zuzenean lotzea.

. Lurren erosiorik eta kalitatearen galerarik ez sortzea.

. Akuiferoen babesarekin bat etortzea.

- Nekazal ustiategi bati funtzionalki lotuta izanik, ustiakuntza zuzenean lantzen duen pertsonaren etxebizitza familiarra den eraikina. Erabilera honetan, nekazal turismoko ostatuak eta nekazal ustiakuntzako baserrietan dauden kanpaketa bereziak.

- Campamentos de Turismo.  
 - Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.  
 - Las Areas de servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas.  
 Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

11.- Zona 11. Zona de extracción de materiales rocosos  
 a) Usos y actividades no constructivas  
 - La extracción y tratamiento de materiales rocosos.  
 b) Usos y actividades constructivas  
 - Las obras de infraestructura necesarias para el correcto desarrollo de la actividad extractiva y el tratamiento de materiales.

- Edificios e instalaciones necesarias vinculadas al uso permitido.

193.2.- Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

193.3.- Parámetros Urbanísticos asignados a los Usos y Actividades Constructivos.

193.3.1.- Los Usos y Actividades señalados en el Artículo anterior, deberán cumplir los siguientes parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

a) Almacenes Agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.  
 - Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A.

- Superficie mínima de parcela receptora: 2.000 m<sup>2</sup>  
 - Número máximo de plantas: 1  
 - Altura a cornisa y/o alero: 8 mt  
 - Separación a linderos: 5 mt.  
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Alava.

- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas: A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 mt. A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 mt.

b) Viveros e Invernaderos:  
 - Ocupación máxima: 50%  
 - Separación a linderos: 2 mt.  
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Alava.

c) Industrias Agrarias vitivinícolas:  
 - Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.  
 - Superficie mínima vinculada: 30.000 m<sup>2</sup> en una o varias parcelas, exigiéndose una parcela receptora mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.

- Número máximo de plantas:  
 . En pabellones: 1  
 . En edificio representativo: 2  
 - Altura máxima a cornisa y/o alero:

- Turismo kanpamenduak.  
 - Elkarte ekipamenduko eraikin eta instalakuntzak, bertan garatzen den ihardueraren izaerarengatik, nekazal ingurunean kokatu behar direnak, kokapen zehatzik eskatzen ez badute ere.

- Errepideetarako zerbitzu guneak eta bere Elementu Funtzionalak.

Aurrekoen artean ez daudenez, debekatutzat eta ez bateragarritzat hartzen dira aurreko puntuan definitu ezin direnen artean ez dauden erabilera guztiak, luraren edozein aldaketa barne, txikiena bada ere.

11.- 11 Gunea: Material harritsuaren erauzketa guneak:  
 a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta iharduerak:  
 - Material harritsuaren erauzketa eta tratamendua.  
 b) Eraikuntza erabilera eta iharduerak:  
 - Erauketa iharduera eta materialen tratamenduaren garapen egokia gauzatzeko beharrezkoak diren azpiegitura lanak.

- Baimendutako erabilerari lotutako eraikin eta instalakuntza beharrezkoak.

193.2.- Aurrekoen artean ez daudenez, debekatutzat eta ez bateragarritzat hartzen dira aurreko puntuan definitzen direnen artean ez dauden erabilera guztiak, luraren edozein aldaketa barne, txikiena bada ere.

193.3.- Eraikuntza Erabilera eta Iharduerari atxikitako Hirigintza Parametroak.

193.3.1.- Aurreko Artikuluan aipatutako Erabilera eta Iharduerak, ondoren zehazten diren Hirigintza eta Eraikuntza parametroak bete beharko dituzte:

a) Nekazal Biltegiak, luraren erabilerari lotutako abeltzaintza ustiakuntzetako eraikinak:

- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzaileari ezarria.  
 - Lotetsitako azalera minimoa: U.T.A. 0,30ri dagokiona.

- Partzela hartzailearen azalera minimoa: 2.000 m<sup>2</sup>  
 - Gehienezko oin kopurua: 1  
 - Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara: 8 m.  
 - Mugekiko banaketa: 5 mt.  
 - Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.

- Landa-Bideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideen erabilera, kontserbazio eta zaintzarako Araudian ezarritakoak.

- Abeltzaintza Ustiakuntzekiko banaketa espezifikoak: Kontsumorako erabiltzen ez diren ubide eta putzuekiko, 50 m. Ur-horniketarako putzu eta iturri eta babestutako guneekiko: 200 m.

b) Landare-haztegi eta berotegiak:  
 - Gehienezko okupazioa: %50a  
 - Mugekiko banaketa: 2 mt.  
 - Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.

- Landa-Bideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideen erabilera, kontserbazio eta zaintzarako Araudian ezarritakoak.

c) Mahastizaintza eta Ardogintzaren arloko Nekazal Industriak:

- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzaileari ezarria.  
 - Lotetsitako azalera minimoa: 30.000 m<sup>2</sup> partzela bat edo batzuetan, 3.000 m<sup>2</sup> tako partzela hartzaile minimoa eskatzen delarik.

- Gehienezko oin kopurua:  
 . Pabilioietan: 1  
 . Eraikin erakusgarrian: 2  
 - Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara:

- . En pabellones: la que necesite el proceso de elaboración.
- . En edificio representativo: 10 mt
- Separación a linderos: 20 mt
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
- Separación a Caminos Rurales: 5 mt.
- d) 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: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Superficie vinculada: 2.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
  - Ocupación máxima: 0,50% de la parcela
  - Número máximo de plantas: 1
  - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre
  - Separación a linderos: 10 mt
  - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
  - Separación a Caminos Rurales: 5 mt.
- e) Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria:
  - Tipos edificatorios:
    - . Casas aisladas de una vivienda
    - . Casas adosadas al edificio agrario
  - Superficie mínima vinculada a cada vivienda:
    - . Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A.
    - . Restantes viviendas: la correspondiente a una U.T.A. por vivienda.
  - Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la parcela receptora.
  - Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Número máximo de plantas: 2
  - Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 mt
  - Separación a linderos: 5 mt
  - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
  - Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Alava.
- f) Edificaciones de Utilidad Pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
  - 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 mt
  - 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.
    - . Número de plantas: 2
    - . Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 mt
    - . Separación a linderos: 10 mt
    - . Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
    - . Separación a caminos rurales: 5 mt.
- g) Estaciones de servicio situadas fuera de un área de servicio de carreteras:
  - Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

- . Pabilioietan: produktua egiteko prozesuak eskatzen duena.
- . Eraikin erakusgarrian: 10 m.
- Mugekiko banaketa: 20 m.
- Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
- Landa-Bideekiko banaketa: 5 m.
- d) Lurraren erabilerrari lotuta ez dauden abeltzaintza ustiategi, Arrain-haztegi, eta nekazal ustiategietan eta Nekazal Artisautza Industriean lortutako nekazal produktuen aprobetxamendurako Nekazal Industrietako eraikinak:
  - Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Lotetsitako azalera: 2.000 m<sup>2</sup> partzela bakar batean.
  - Gehienezko okupazioa: partzelaren %50a
  - Gehienezko oin kopurua: 1
  - Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara: librea
  - Mugekiko banaketa: 10 m.
  - Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
  - Landa-Bideekiko banaketa: 5 m.
- e) Familiarentzako etxebizitza diren eraikinak, funtzionalki nekazal ustiategi bati lotuak:
  - Eraikuntza motak:
    - . Etxebizitza bateko etxe isolatuak
    - . Nekazal eraikinari atxikitako etxeak
  - Etxebizitza bakoitzari lotutako azalera minimoa:
    - . Lehenengo etxebizitza: 0,50 U.T.A.ri dagokiona.
    - . Gainerantzeko etxebizitzak: etxebizitzako U.T.A. bati dagokiona.
  - Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partzela hartzailearen gainean neurtua.
  - Partzela hartzailearen azalera minimoa: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Gehienezko oin kopurua: 2
  - Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara: 7 m.
  - Mugekiko banaketa: 5 m.
  - Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
  - Landa-Bideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideen erabilera, kontserbazio eta zaintzarako Araudian ezarritakoak.
- f) Herri Onurakotzat izanik eta gizarte interesa edukita, landa ingurunean kokatu behar diren eraikinak.
  - Errepideetako elementu funtzionalak, osasun laguntzaileen postuak:
    - . Eraikigarritasuna: librea
    - . Lotetsitako azalera minimoa: librea
    - . Okupazioa: librea
    - . Oin kopurua: 1
    - . Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara: librea
    - . Errepideekiko banaketa: AFAak ezarritakoak
    - . Mugekiko banaketa: 4 m.
  - Gainerantzeko Eraikinak:
    - . Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - . Lotetsitako azalera minimoa: 5.000 m<sup>2</sup>, partzela bakar batean.
    - . Oin kopurua: 2
    - . Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara: 7 m.
    - . Mugekiko banaketa: 10 m.
    - . Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
    - . Landa-Bideekiko banaketa: 5 m.
- g) Errepideetako zerbitzu gune batetik kanpo dauden zerbitzu estazioak:
  - Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Lotetsitako azalera minimoa: 5.000 m<sup>2</sup>, partzela bakar batean.

- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%
- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 10 mt
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
- Separación a Caminos Rurales: 5 mt
- Separación a linderos: 10 mt.
- h) Areas de servicio de carreteras:
  - Cumplirán las condiciones fijadas en la Orden Circular 320/94 C y E, del M.O.P.T.M.A., sobre Areas de Servicio.

- En lo no regulado por la anterior Orden Circular se estará a lo señalado para las "estaciones de servicio situadas fuera de un área de servicio de carreteras".

193.3.2.- 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:

- a) Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:
  - Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sobre parcela receptora.
- Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.

- b) Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:
  - Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima: 20%

- c) Areas de servicio:
  - La señalada en el punto anterior.

Artículo 193.4.- Definición de U.T.A.

Los estándares de la superficie del terreno o de cabezas de ganado por cada unidad UTA según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- a) Explotación Forestal:
  - 25 Has.
- b) Explotación Agrícola, propiamente dicha:
  - Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.
  - Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.
  - Viñedos: 6 Has.
  - Pradera de explotación ganadera: 8 Has.
  - Invernaderos, Viveros: 3 Has.
- c) Explotación ganadera:
  - Porcino: equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.
  - Vacuno de leche: equivalente a 15 vacas lecheras.
  - Vacuno de carne: equivalente a 15 animales adultos.
  - Equino: equivalente a 28 yeguas
  - Ovino y Caprino: 100 animales
  - Conejos: 300 animales
  - Otros animales mamíferos: 200 animales
  - Aves: 400 animales
  - Colmenas: 300 unidades
- d) Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de UTA totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

Artículo 193.5.- Catálogo de bienes inmuebles de interés cultural.

Se recogen aquí tanto los elementos y ámbitos catalogados en la Carta Arqueológica de Alava de 1987, como los incluidos en el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad Autónoma del País Vasco en sus diferentes denominaciones, aún a riesgo de duplicaciones, para una mayor efectividad de las precauciones y protecciones debidas.

- 1.- Carta Arqueológica de Alava 1987:
  - a) Nanclares:

- Eraikin eta markesinek estalitako gehienezko azalera: %20a
- Gehienezko oin kopurua: 3
- Altuera erlaitz eta/edo teilatu-hegaletara: 10 m.
- Errepideekiko banaketa: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
- Landa-Bideekiko banaketa: 5 m.
- Mugekiko banaketa: 10 m.
- h) Errepideetako zerbitzu guneak:
  - Zerbitzu Guneei buruzko M.O.P.T.M.A.aren 320/94 C eta E Agindu Zirkularrean ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

- Aurreko Agindu Zirkularrean arautzen ez denari dagokionez, "errepideetako zerbitzu gune batetik kanpo dauden zerbitzu estazioak" diretarako ezarritakoa bete beharko da.

193.3.2.- Aurreko puntuan ezarritako parametrok, baimendutako erabilera edo hirigintza iharduera bakoitzarekin bat datoz; ondorioz, partzela batek elkarren artean bateragarri diren hainbat erabilera hartu ahal izango du bere baitan, guztizko muga maximo hauek betetzen badira:

- a) Nekazal edo abeltzaintza ustiategiei lotutako erabilerak:
  - Eraikigarritasuna: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>partzela hartzailearen gainean.
- Gehienezko okupazioa: %80a partzela hartzailearen gainean.

- b) Herri onura edo gizarte interesa duten eraikin edo instalakuntzei lotutako erabilerak:
  - Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Gehienezko okupazioa: %20a
- c) Zerbitzu guneak:
  - Aurreko puntuan aipatutakoa.

193.4.- U.T.A.ren definizioa

UTA unitate bakoitzeko lursailaren azalera edo abere kopuruaren estandarrak, ustiakuntza motaren arabera, honako hauek izango dira:

- a) Baso ustiategia:
  - 25 Ha.
- b) Nekazal Ustiategia, zehazki:
  - Zereal, Patata, Erremolatxa, Koltza eta Ekilorea: 20 Ha.
  - Bazka-laborantzak eta eltzekariak: 15 Ha.
  - Mahastiak: 6 Ha.
  - Abeltzaintzarako zelaia: 8 Ha.
  - Berotegiak, Landare-haztegiak: 3 Ha.
- c) Abeltzaintza ustiategia:
  - Txerriak: 20 txerri-amari dagokiena (abeltzaintza unitateetan).
  - Esne-behiak: 15 esne-behiri dagokiena.
  - Haragi-behiak: 15 abere helduri dagokiena.
  - Zaldia: 28 behorri dagokiena.
  - Ardiak eta Ahuntzak: 100 abere
  - Untziak: 300 abere
  - Beste ugaztunak: 200 abere.
  - Hegaztiak: 400 animalia
  - Erlauntzak: 300 unitate
- d) Ustiategia mistoa bada edo laborantza desberdin batzuk baditu, guztizko UTA kopurua, mota bakoitzeko partzialak gehituz lortuko da.

193.5. artikulua: Kultur interesa duten ondasun higiezin katalogoa.

1987an egindako Arabako Arkeologi Kartan katalogatutako elementu eta eremuak, batetik, eta, bestetik, Euskal Autonomi Erkidegoko Arkeologi Ondarean bere izen desberdinekin sartutakoak biltzen dira hemen, bikoizketak izateko arriskua badago ere, beharrezkoak diren arreta eta zaintzak eraginkorrak izan daitezzen.

- 1.- 1987ko Arabako Arkeologi Karta:
  - a) Langraiz:



**Número; Denominación; Tipo**

2507; Santa Marina; Lugares de habitación. Poblado.

3300; Nanclares de la Oca; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

3374; Nanclares de la Oca; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

3388; Gabo; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

3389; Castillo; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

3390; Villodas; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

3392; Basterra; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

5042; El Fuerte; Lugares o monumentos funerarios. Hoyos

b) Trespuentes:

**Número; Denominación; Tipo**

0187; Santa Catalina; Lugares o monumentos funerarios. Cueva natural.

3146; Iruña; Ingeniería castrense. Oppidum

3147; Trespuentes; Obras públicas. Puentes.

3148; Laña; Obras públicas. Puentes.

3505; Arkiz; Lugares de habitación. Poblado fortificado.

4001; Askorrigaña; Lugares o monumentos funerarios. Dol-

men

c) Villodas:

**Número; Denominación; Tipo**

3150; Villodas; Obras públicas. Puentes.

d) Ollávarre:

**Número; Denominación; Tipo**

3439; Ollávarre; Lugares de habitación. Estación al aire libre.

2.- Patrimonio Arqueológico de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

a) Zonas arqueológicas declaradas o incoadas por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Oppidum de Iruña

b) Zonas arqueológicas propuestas para declarar como Monumentos/Conjuntos Monumentales declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Recinto fortificado de Santa Marina

c) Zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Cueva de Santa Catalina

- Poblado de Alondra

- Asentamiento de Villodas

- Asentamiento de Gabo

- Asentamiento del Castillo

- Asentamiento de Basterra

- Asentamiento de Nanclares de Oca I

- Asentamiento de Nanclares de Oca II

- Depósito en Hoyos de El Fuerte

- Poblado Arrieta

- Iglesia de Santiago

- Conjunto de Badaya (Convento-Casa Fuerte)

- Molino Fuerte de Aspea

- Iglesia de San Cristobal

- Poblado e Iglesia de San Martín (sin estructuras visibles)

- Iglesia de Santa María

- Poblado de Zaballa

- Templo de Sanzoornil (sin estructuras visibles)

- Iglesia de San Esteban

- Torre de los Montoyas

- Poblado de San Pedro de Salaices (sin estructuras visibles)

- Poblado de Lluerzas

- Iglesia de San Juan (antigua ubicación)

- Asentamiento del Molino de Trespuentes

- Poblado de Júndiz

**Zenbakia; Izena; Mota**

2507; Santa Marina; Bizilekuak. Herrixka.

3300; Langraiz Oka; Bizilekuak. Estalperik gabeko estazioa.

3374; Langraiz Oka; Bizilekuak. Estalperik gabeko estazioa.

3388; Gabo; Bizilekuak. Estalperik gabeko estazioa.

3389; Gaztelu; Bizilekuak. Estalperik gabeko estazioa.

3390; Biloda; Bizilekuak. Estalperik gabeko estazioa.

3392; Basterra; Bizilekuak. Estalperik gabeko estazioa.

5042; El Fuerte; Hilobi-toki edo monumentuak. Hilobiak.

b) Trasponte:

**Zenbakia; Izena; Mota**

0187; Santa Catalina; Hilobi-toki edo monumentuak. Haitzulo naturala.

3146; Iruña; Injinerutza militarra; Oppidum.

3147; Trasponte; Lan publikoak; Zubiak.

3148; Laña; Lan publikoak. Zubiak.

3505; Arkiz; Bizilekuak; Gotortutako herrixka.

4001; Askorrigaña; Hilobi-toki edo monumentuak. Trikuharria.

c) Biloda:

**Zenbakia; Izena; Mota**

3150; Biloda; Lan publikoak. Zubiak.

d) Olabarri

**Zenbakia; Izena; Mota**

3439; Olabarri; Bizilekuak; Estalperik gabeko estazioa.

2.- Euskal Autonomi Erkidegoaren Arkeologi Ondarea:

a) Euskal Autonomi Erkidegoak deklaratu edo inkoatutako arkeologi guneak:

- Iruñako Oppidum-a

b) Euskal Autonomi Erkidegoak Monumentu / Monumentu Gunetzat hartuak izateko proposatuta dauden eta bertan arkeologi aztarnak izan ditzaketen arkeologi guneak:

- Santa Marinako Gotorlekua.

c) Euskal Autonomi Erkidegoak deklaraturakoaren arabera, arkeologi aztarnak izan ditzaketen arkeologi guneak:

- Santa Catalinako haitzuloa

- Alondrako Herrixka

- Bilodako Asentamendua

- Gaboko Asentamendua

- Gazteluko Asentamendua

- Basterrako asentamendua

- Langraiz Okako Asentamendua I

- Langraiz Okako Asentamendua II

- El Fuerteko gordetegia Hoyosen

- Arrieta Herrixka

- Santiago eliza

- Badaiaiko multzoa (Komentua-Dorretxea)

- Aspeako Errota Gotorra

- San Cristobal eliza

- San Martineko Herrixka eta eliza (egiturak ez dira ikusten)

- Santa Maria eliza

- Zaballako Herrixka

- Sanzoornil eliza (egiturak ez dira ikusten)

- San Esteban eliza

- Montoiatarren dorrea

- San Pedro de Salaiceseko Herrixka (egiturak ez dira ikusten)

- Lluerzaseko Herrixka

- San Juan Eliza (kokapen zaharra)

- Trasponteko Errotaren kokapena

- Jundizeko Herrixka

Vitoria-Gasteiz, diciembre 1998.— Los Arquitectos, MIGUEL ANGEL CAMPO, ROBERTO ERCILLA.

## DEPARTAMENTO DE CULTURA Y EUSKERA

2.891

### Anuncio de licitación

1.- ENTIDAD ADJUDICADORA: Diputación Foral de Alava.

Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Museos del Departamento de Cultura y Euskera.

Número de Expediente: 99/M-32

2.- OBJETO DEL CONTRATO: Tratamiento fungicida de los Fondos del Museo de Bellas Artes.

Plazo de ejecución: Antes del 20 de diciembre de 1999.

3.- TRAMITACION, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION: Urgente, por procedimiento abierto y mediante concurso.

4.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACION: Importe total, I.V.A. incluido: 3.300.000 pesetas / 19.833,40 euros.

5.- GARANTIAS: Provisional: Exenta.

Definitiva: 132.000 pesetas / 793,34 euros.

6.- OBTENCION DE DOCUMENTACION E INFORMACION:

a) Dependencia: Servicio de Secretaría Técnica del Departamento de Cultura y Euskera.

b) Domicilio: Plaza de la Provincia, número 5-3º.

c) Localidad y Código postal: Vitoria-Gasteiz, 01001.

d) Teléfono 945181818 ext. 2882

7.- REQUISITOS ESPECIFICOS DEL CONTRATISTA:

a) Clasificación: no se requiere.

b) Otros requisitos: solvencia económica, financiera y técnica.

8.- PRESENTACION DE OFERTAS O DE LAS SOLICITUDES DE PARTICIPACION:

a) Fecha límite de presentación: en el plazo de 13 días naturales desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava.

b) Documentación a presentar: La que figura en el pliego de bases administrativas.

c) Lugar de presentación: En el Registro General de la Diputación Foral de Alava, sito en la Plaza de la Provincia número 5 planta baja C.P. 01001, de Vitoria-Gasteiz.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Hasta su adjudicación.

9.- APERTURA DE OFERTAS: En la Sala de Remates de la Diputación Foral de Alava, a las 10:00 horas del segundo día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones económicas.

10.- OTRAS INFORMACIONES: Ver pliego de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas.

11.- GASTOS DE ANUNCIOS: Por cuenta del adjudicatario.

Vitoria-Gasteiz, a 15 de abril de 1999.— El Diputado Foral titular del Departamento de Cultura y Euskera, MIKEL MINTEGI AREITIOAURTENA.

## DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

DIRECCION DE MEDIO NATURAL Y ENOLOGIA

2.615

Dado que en el Monte Público conocido como "Urubietta-Goianbaso-Roiatxeta" que constituye la parcela número 469 del Polígono 4 del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de Legutiano donde figuran como sus titulares la Junta Administrativa de Ullibarri-Gamboa y el Ayuntamiento de Legutiano, se va a proceder a su apeo y amojonamiento en 2ª fase, procede, de acuerdo con los términos previstos en la Norma Foral 13/86, de 4 de julio, reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Alava :

Vitoria/Gasteiz, 1998ko abendua.- Arkitektoak, MIGUEL ANGEL CAMPO, ROBERTO ERCILLA.

## KULTURA ETA EUSKARA SAILA

2.891

### Lizitazio iragarpena

1.- ERAKUNDE ADJUDIKATZAILEA: Arabako Foru Aldundia.

Espedientea izapidetzen duen bulegoa: Kultura eta Euskara Sailaren Museo Zerbitzua.

Espedientearen zenbakia: 99/M-32.

2.- KONTRATUAREN XEDEA: Arte Ederretako Museoaren Fondoak fungizidaz tratatzea.

Betearazteko epea: 1999ko abenduaren 20a baino lehen.

3.- IZAPIDETZA, PROZEDURA ETA ADJUDIKATZEKO MODUA: presakoa, prozedura irekiaz eta lehiaketa bidez.

4.- LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA: zenbatekoa guztira, B.E.Z. barne: 3.300.000 pezeta / 19.833,40 euro.

5.- BERMEAK: behin-behinekoa: ez da eskatzen.

Behin-betikoa: 132.000 pezeta / 793,34 euro.

6.- AGIRIAK ETA ARGIBIDEAK LORTZEA:

a) Bulegoa: Kultura eta Euskara Sailaren Idazkaritza Teknikoaren Zerbitzua.

b) Helbidea: Probintzia plaza, 5 zenbakia, 3.a.

c) Herria eta posta kodea: Vitoria/Gasteiz, 01001.

d) Telefonoa: 945181818 luzapena 2882.

7.- KONTRATARIAREN BALDINTZA BEREZIAK:

a) Saikapena: ez da eskatzen:

b) Bestelako baldintzak: kaudimen ekonomikoa, finantzarioa eta teknikoa.

8.- PARTE HARTZEKO ESKAERAK EDO ESKABIDEAK AURKEZTEA:

a) Aurkezteko azken data: 13 egun naturaleko epean, iragarpen hau Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den biharamunetik hasita.

b) Aurkeztu beharreko agiriak: administrazio oinarrien pleguan agertzen dena.

c) Aurkezteko lekua: Arabako Foru Aldundiaren Errolda Orokorrean, Probintzia plaza, 5 zenbakia, beheko solairuan dagoe-na, 01001 Vitoria/Gasteiz.

d) Noiz arte mantendu behar du lizitaztaileak bere eskaintza: adjudikaziora arte.

9.- ESKAINTZAK IREKITZEA: Arabako Foru Aldundiaren Erremateen Aretoan, proposamen ekonomikoa aurkezteko epea bukatzen den bigarren laneguneko 10:00etan.

10.- BESTELAKO ARGIBIDEAK: administrazio klausulen eta baldintza teknikoaren plegua ikus bedi.

11.- IRAGARPEN GASTUAK: adjudikariaren esku.

Vitoria/Gasteiz, 1999ko apirilaren 15a.— Kultura eta Euskara Saileko foru diputatu titularra, MIKEL MINTEGI AREITIOAURTENA.

## NEKAZARITZA SAILA

NATUR INGURUNEA ETA ENOLOGIA ZERBITZUA

2.615

Jabe bezala azaltzen diren Ullibarri-Gamboako Administrazio Batzarra eta Leguatianoko Udalazaltzen diren Legutianoko Udalaren Landa Katastroaren 4 Poligonoko 469 zenbakiko lursaila osatzen duen "Urubietan-Goianbaso-Roiatxeta" bezala eza-gututako Mendi Publikoan kontutan izanik, beraien mugarritzea eta mugak jartzea, 2. fasea, egin behar da, Arabako Lurralde Historikoko Mendien Erregimena arautzen duen, uztailaren 4ko, 13/86 Foru Arauean aurrikusitako hitzekin bat, honakoa egiten da: